Radicacion dictamen

HUMBERTO ARBELAEZ BURBANO <avaluos.integrales.hab@hotmail.com>

Lun 05/12/2022 9:13

Para: Juzgado 11 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j11cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Cindy Campo Jurídico <dominiojuridico@outlook.com>;rtascon@gmail.com <rtascon@gmail.com>

SEÑORES JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI
RADICADO: 76-001-40-03-011-2018-00554-00

Cordial saludo al Despacho por medio del presente estoy radicando el dictamen solicitado, los planos recibidos en archivi RAR, y se corre traslado a las partes conforme a establecido en el DECRETO LEGISLATIVO 806 del 04 de junio de 2020.

DECRETO LEGISLATIVO 806 del 04 de junio de 2020 Por el cual se adoptan medidas para implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales, agilizar los procesos judiciales y flexibilizar la atención a los usuarios del servicio de justicia, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica. LAS PARTES SON NOTIFICADAS A TRAVES DE APODERADO JUDICIAL EN LOS CORREOS ELECTRONICOS APORTADOS Y SE ENTIENDE POR NOTIFICADAS LAS PARTES.

Artículo 8. Notificaciones personales. Las notificaciones que deban hacerse personalmente también podrán efectuarse con el envío de la providencia respectiva como mensaje de datos a la dirección electrónica o sitio que suministre el interesado en que se realice la notificación, sin necesidad del envío de previa citación o aviso físico o virtual. Los anexos que deban entregarse para un traslado se enviarán por el mismo medio.

Atte.

HUMBERTO ARBELAEZ BURBANO
Perito Avaluador RAA
Celular: 3155665224
Miembro De La Lonja De Propiedad Raíz de Cali y Valle Del Cauca

IDENTIFICACIÓN DE PREDIO RURAL

TIPO DE INMUEBLE
LOTE DE TERRENO RURAL CON MEJORAS

MATRICULA INMOBILIARIA LOTE MAYOR EXTENSION
370-26237

NÚMERO PREDIAL
Y000902300001

ID PREDIO
814962

NUMERO PREDIAL NACIONAL
76-001-00-00-60-00-0004-0022-5-00-00-0002

DIRECCIÓN INMUEBLE
Kilometro 8 vía Cali Buenaventura

CORREGIMIENTO
EL SALADO

DESTINATARIO
JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

RADICACIÓN
76-001-40-03-011-2018-00554-00

TABLA DE CONTENIDO

1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE.
2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.
3. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR.
4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE LA VISITA Y APLICACIÓN DE VALOR.
5. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD LOTE MAYOR EXTENSION.
6. LINDEROS PARTICULARES PREDIO MAYOR EXTENSION.
7. LINDEROS PREDIO A PRESCRIBIR.
8. INFORMACION PREDIO MATRIZ.
9. INFORMACIÓN CATASTRAL DEL PREDIO MAYOR EXTENSION DEMANDADO.
10. DESCRIPCION DEL PREDIO A PRESCRIBIR.
11. REGISTRO FOTOGRÁFICO.
12. NORMATIVIDAD URBANISTICA DEL SECTOR.
13. LOCALIZACIÓN PARTICULAR DEL PREDIO.
14. LINDEROS.
15. CUADRO DE AREAS.
16. TOPOGRAFÍA.
17. REVISION DE LA DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA.
18. CORRESPONDENCIA ENTRE EL BIEN OBJETO DE INSPECCION Y EL BIEN OBJETO DE PRESCRIPCION.
19. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA:
20. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.
21. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN.

JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

PROCESO:	Verbal de Pertenencia		
DEMANDANTE:	Samuel Montero Botina	C.C.	
DEMANDADO:	Helm Fiduciaria S.A. Itaú Management Colombia S.A.	NIT.	830.053.963-6
RADICADO:	76-001-40-03-011-2018-00554-00		

Conforme a lo establecido en el artículo 226 del CGP el perito adjunta la siguiente información para el conocimiento del Despacho y de las partes.

Perito Avaluador debidamente inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. Especialista en Avalúos de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas de Bogotá, certificado mediante régimen Académico por el Centro de Altos Estudios Inmobiliarios de Bogotá en las trece categorías existentes en el RAA, y mediante régimen de transición por el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A de Fedelonjas. Afiliado a la Lonja De Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, actualmente miembro del Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, cuenta con cursos de avalúos inmobiliarios en Corpolonjas Bogotá y Lonja de Propiedad Raíz de Cali, Normas NIIF para Avalúo de Maquinaria Planta y Equipo, curso avanzado para valoración de Maquinaria, Planta y Equipo, Curso de Valoración de Servidumbres en la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, curso internacional R.N.A para valoración de embarcaciones y artefactos, Valoración de Intangibles Especiales Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, piloto de drone.

Todos los certificados profesionales, de capacitación y complementarios fueron debidamente verificados por el Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A, entidad encargada de emitir certificado mensual de conformidad para el ejercicio valuatorio conforme a lo establecido en la ley 1673 de 2013 y su decreto reglamentario 556 de 2014, siendo esta la entidad competente para recaudar los certificados de acreditación de los peritos en Colombia.

Autorizo abiertamente a las partes para que consulten y/o denuncien ante la entidad competente cualquier irregularidad que sea detectada en mis certificados académicos.

El perito no ha realizado publicaciones escritas en ningún medio escrito de circulación internacional o nacional relacionadas con identificación de predios rurales en los últimos 10 años.

El perito ha participado en la elaboración de diferentes avalúos de valoración e identificación de predios rurales, en diferentes juzgados de la Seccional Judicial de Cali y el honorable Tribunal Sala Civil de Cali, se anexan los radicados.

Radicación 76-520-31-03-004-2020-00082-00 proceso pertenencia predios cañeros ubicados en el corregimiento El Remolino paraje La Acequia municipio de Florida Valle, rendido el 21 de octubre de 2022 demandante SOCIEDAD EL GRAN RETIRO S.A.S. y parte demandada CADAVID ESCOBAR HERMANOS S.C.S.

Radicación 76-001-31-03-011-2021-00249-00 Dictamen rendido el 27 de octubre de 2022 proceso de pertenencia sector Los Chorros, demandante Asociación Fe y Alegría de Colombia " Fe y Alegría" demandado Juan Quijano Yacup y Municipio de Cali.

Radicación 76-001-31-03-019-2021-00014-00 proceso de amojonamiento y deslinde sector Cencar, presentado el 11 de marzo de 2022, demandante Servintegrales S.A., demandado Sociedad Carvajal Pulpa y Papel S.A. (PROPAL)

Radicación 76-001-31-03-009-2019-00070-00 proceso de pertenencia lote 14B parcelación Cañasgordas, presentado el 30 de noviembre de 2021 demandante Garlos García García, demandado Sandra Patricia Collazos

Radicación 76001-31-03-011-2019-00110-00 dictamen rendido en marzo de 2021 en proceso de pertenencia con reconvención sector Las Cascadas demandante Rebeca Liliana Rodríguez Prieto, demandado Constructora la Cascada S.A. y se hace parte el Municipio de Cali

Radicación 76-001-40-03-033-2021-00142-00 dictamen rendido el 18 de julio de 2022 proceso reivindicatorio con reconvención en la parcelación Mónaco corregimiento los Andes demandante Elsy Armida Ampudia De Toro, demandado Mariano Arciniegas Isaza.

Radicación 76-001-40-03-008-2019-00335-00 Dictamen rendido el 30 de septiembre de 2022 proceso pertenencia en el Jarillón del Rio Cali, demandante Jhon Alber Devia demandado Agro inmobiliaria Ltda. En Liquidación.

Radicación 76-001-31-03-013-2021-00073-00 dictamen rendido el 23 de noviembre de 2022 proceso pertenencia en Jamundí Valle, demandante Zoraida Margoth Pinto Barrero, demandado Silvano Alirio Pinto Barrero.

El perito no ha sido designado en ningún caso anterior que intervengan las partes.

Autorizo a las partes para que denuncien cualquier irregularidad que a bien conozcan de mis calidades profesionales y personales ante la entidad judicial competente si se considera necesario.

La metodología para desarrollar el presente dictamen no difiere de los procesos estándares usados y avalados comúnmente en sistemas de información geográfica y topografía para identificación de predios rurales.

1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE.

Dictamen solicitado por: JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.

Mediante Auto No. 2549 el despacho estableció en su parte resolutiva **PRIMERO:** Llevar a cabo la diligencia de inspección judicial del bien inmueble objeto de la usucapión, lote de terreno identificado con la matricula inmobiliaria No. 370-26237 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta Ciudad, aclarando que el área a usucapir es de 43.015 mts 2, cuya dirección actual es kilómetro 8 carrera vía al mar de Cali, conforme al certificado de tradición aquí aportado. Se fija el día dieciocho (18) del mes de enero de 2023 a la hora de las 10:00 am. De considerarse pertinente por parte del despacho en una sola audiencia, en el inmueble objeto de la inspección judicial se surtirán las actuaciones previstas en los artículos 372 y 373, y dictará sentencia inmediatamente, si fuere posible.

SEGUNDO: Se previene a las partes para que asistan a la diligencia de inspección judicial, así como también se les advierte que su inasistencia hará presumir ciertos los hechos susceptibles de prueba de confesión en que se fundan las pretensiones o las excepciones según el caso, además, se impondrá multa de que trata el inciso final de la norma en cita. En tal acto procesal, de ser posible, se reitera se llevará a cabo la audiencia del artículo 372 y 373 del Código General del Proceso. El anterior señalamiento se notificará a las partes, además de inserción en estados, por sus respectivos apoderados, de conformidad con la obligación profesional impuestas por la norma 78 del C. G. del P.

TERCERO: Designar como perito evaluador al auxiliar de la justicia señor ARBELAEZ BURBANO HUMBERTO, quien puede ser localizado en la Calle 9E No.27-32 y en Carrera 51 No. 9-60 Casa 5, 5567871 - 5534307 - 3155665224, quien deberá manifestar si acepta el cargo, en cuyo caso tomará posesión dentro de los cinco (5) días siguientes. Se advierte que el cargo es de obligatoria aceptación, salvo excusa justificada.

CUARTO: REQUERIR al perito evaluador para que posterior a la aceptación del cargo, proceda a realizar estudio previo, con el fin de determinar si la zona del predio a usucapir se encuentra sujeta limitaciones de reserva forestal, así como para que precise los linderos, ubicación material y jurídica con coordenadas magna sirgas y extensión de la posesión denunciada por el demandante, especificando si puede ser objeto de pertenencia, además para que precise si el bien solicitado en la demanda coincide con el objeto de la visita precisando si efectivamente hace parte del predio de mayor extensión identificado con matricula inmobiliaria No. 370-26237; también deberá establecer si existen mejoras, explotación económica y restantes especificaciones que considere relevantes.

QUINTO: ADVERTIR al perito designado que deberá rendir el informe solicitado con una antelación a 15 días a la fecha de realización de la inspección judicial, el cual versará sobre lo indicado en precedencia, así como la ubicación, área y cabida del bien solicitado en su pertenencia, así como su identidad material y jurídica.

3. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR.

El perito avaluador no se hace responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el predio objeto de valoración, a la propiedad identificada o el título legal de la misma.

El perito avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y de ser necesario solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

El contenido de las fuentes de información o datos suministrados por el solicitante del presente dictamen pericial, no es responsabilidad del perito avaluador. Lo anterior de conformidad con el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, el cual reza:" Artículo 14°. Las entidades encargadas de adelantar los avalúos objeto de este decreto, así como las lonjas y los avaluadores no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe; o cuando las inconsistencias impidan la correcta realización del avalúo, deberá informar por escrito de tal situación a la entidad solicitante dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al conocimiento de las mismas."

A excepción del objeto del dictamen por parte de la entidad solicitante, se prohíbe la publicación parcial o total de este informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento emitido por escrito por el avaluador.

Las descripciones de hechos presentados en este informe son correctas hasta donde el avaluador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en este informe.

4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE LA VISITA Y APLICACIÓN DE VALOR.

4.1. FECHA DE SOLICITUD DEL INFORME: 19/04/2022

4.2. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 18/11/2022

4.3. FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR: 5/12/2022

5. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD LOTE MAYOR EXTENSION.

Revisado el certificado Especial de tradición que reposa en el expediente con fecha del 09 de agosto de 2018 para la matricula inmobiliaria

370-26237

Se encontró como propietario inscrito con derecho real de dominio a

Helm Trust S.A. (como vocera del patrimonio autónomo fidecomiso de administración inmuebles Saratoga)

Por haberlo adquirido así:

Escritura Pública No. 4.309 del día 12 de diciembre de 2007, de la Notaria Catorce del Circulo de Cali.

ANOTACION: Nro 23 Fecha: 24-12-2007 Radicacion: 2007-108925	VALOR ACTO: $ 19,449,200.00
Documento: ESCRITURA 4309 del: 12-12-2007 NOTARIA 14 de CALI	
ESPECIFICACION: 0128 CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL - DE ADMINISTRACION- ESTE Y OTROS- B. F. # 00079947 DE 19-12-2007 (MODO DE ADQUISICION)	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)	
DE: TRITURADORA SARATOGA LTDA. EN CONCORDATO	8903079120
A: HELM TRUST S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION INMUEBLES SARATOGA- NIT. # 830.053.963-6	**X**

6. LINDEROS PARTICULARES PREDIO MAYOR EXTENSION.

Los linderos del predio de mayor extensión fueron tomados del certificado de tradición que reposa en el expediente.

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO, UBICADO EN EL KILOMETRO 7 KRA. AL MAR, DE CALI, QUE HACE PARTE DE UNO DE MAYOR EXTENSION CON AREA DE 119.530 M2, COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS; NORTE: CON EL RIO AGUACATAL; SUR: EN PARTE CON LA CARRETERA AL MAR, PARTIENDO DEL ZANJON #1, KILOMETRO 7 DE DICHA CARRETERA QUE COLINDA CON PROPIEDAD DEL SR. JORGE STEFFENS, EN SU EXTENSION HASTA EL ZANJON #2 Y EN PARTE EN LONGITUD DE 80 MTS HACIA LA PROPIEDAD DEL MISMO EXPONENTE; ORIENTE: CON PROPIEDAD DEL SR. JORGE STEFFENS; OCCIDENTE: CON EL LOTE DEL MISMO LUIS AEDO, QUE ESTE SE RESERVA, LIMITE OCCIDENTAL, QUE SOBRE LA BASE DEL ZANJON #.- DE ACUERDO A LA ESC.#3282 ANOT.#009 LA DIRECCION ACTUAL ES: KILOMETRO 8 CARRETERA AL MAR.- SEGUN ESCRITURA # 4453 ANOT.#014 EN DICHO LOTE HAY CONSTRUIDA UNA CASA DE HABITACION.- - AREA Y LINDEROS ACTUALES CONTENIDOS EN LA ESC.# 6294 DEL 09-11-2007, NOT. 7 DE CALI, PREDIO CON 183.664,53 M2.

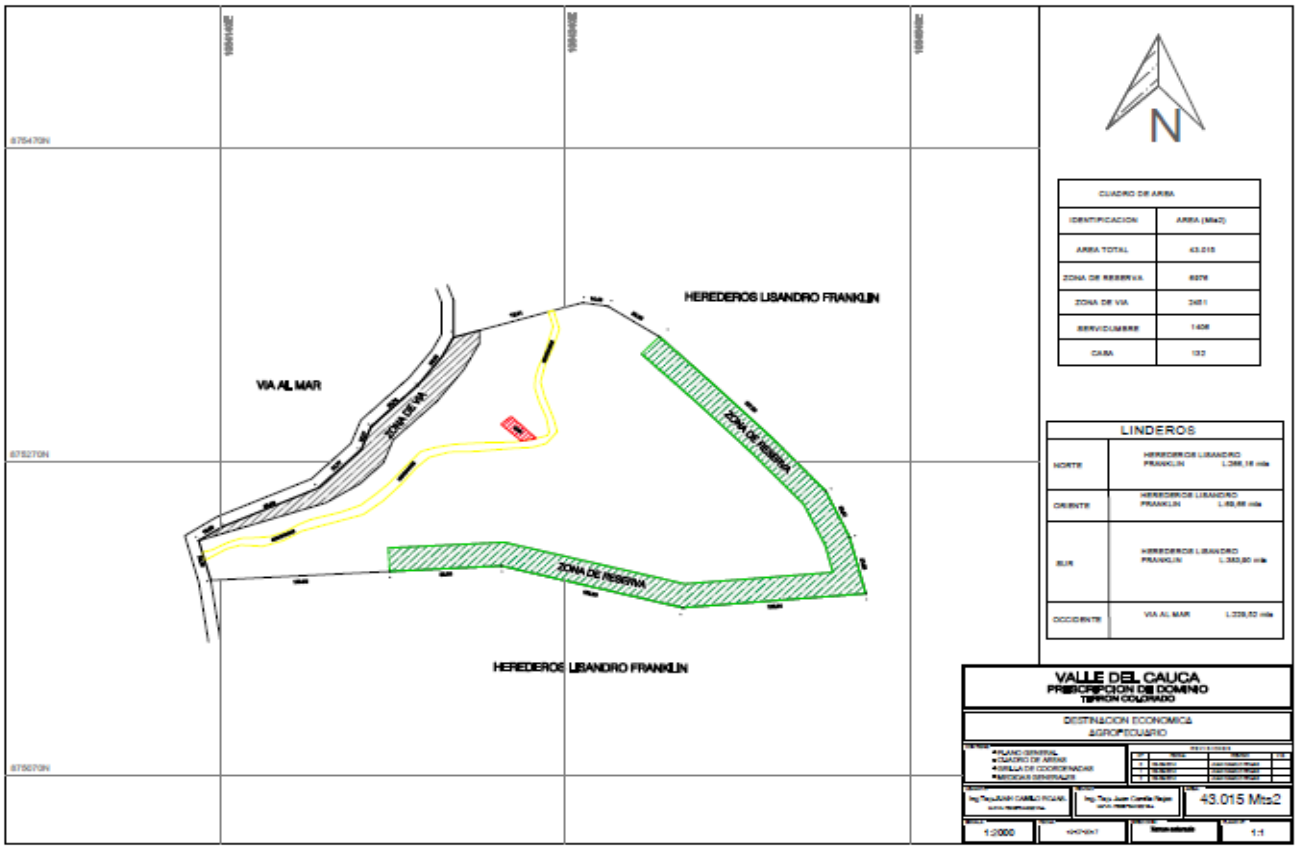
MPLEMENTACION:

1946.- QUE LUIS AEDO, ADQUIRIO POR COMPRA A VALENTINA BENAVIDES VDA. DE ABELLO, SEGUN ESCRITURA # 778 DE 8 DE MARZO DE 1946, DE LA NOTARIA 1. DE CALI, REGISTRADA EL 24 DE JUNIO DEL MISMO AÑO.- 1944.- QUE LUIS AEDO, ADQUIRIO POR COMPRA A VALENTINA BENAVIDES VDA. DE ABELLA, SEGUN ESCRITURA # 1153 DE MAYO 4 DE 1944, DE LA NOTARIA 1. DE CALI, REGISTRADA EL 23 DE LOS MISMOS.-

7. LINDEROS PREDIO A PRESCRIBIR.

En el numeral decimo segundo de la presentación de la demanda se establecieron los linderos del predio conforme al levantamiento topográfico aportado.

DÉCIMO SEGUNDO: Teniendo en cuenta lo anterior, mis poderdantes me han otorgado poder para instaurar la demanda respectiva, dado los derechos adquiridos sobre el inmueble identificado de la siguiente manera: Localización: corregimiento El Saladito, kilómetro 9 vía al mar, sector El Palomar La Mina del Municipio de Cali - Valle del Cauca; Cabida: 4 HA + 15 metros cuadrados, cuyos linderos técnicos e encuentran descritos en el plano topográfico que se anexa a la presente demanda. El inmueble tiene destinación económica agropecuaria y vivienda familiar; se encuentra identificado con el Código Catastral No. Y000902300002 y número predial nacional No. 76001000060000004002250000000, también se sabe que hace parte del predio de mayor extensión identificado con la Matricula Inmobiliaria N° 370-26237 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del circulo de Cali. Es la Sociedad ITAU ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A. con NIT N°800141021-1, antes denominada Helm Fiduciaria S.A. y Helm Trust S.A. Ltda. Quien actúa como vocera del Fideicomiso TRITURADORA SARATOGA LTDA titular del derecho de dominio del predio de mayor extensión. **PARAGRAFO PRIMERO:** El plano y demás anexos adjuntos a esta demanda, que en aplicación del artículo 12 de la Ley 1561 de 2012 ha levantado, proporcionan la suficiente identificación, ubicación, situación jurídica, social, económica, uso y destinación del inmueble a formalizar.



8. INFORMACION PREDIO MATRIZ.

En la Resolución No. 126 del 9 de febrero de 1998, Por medio de la cual se hacen unas sustracciones de las áreas de Reserva Forestal del Río Cali y del Río Meléndez, creadas mediante Resoluciones Números 9 de 1938, 5 de 1943 y 7 de 1941 respectivamente se encuentra establecida el área de la hacienda Saratoga.

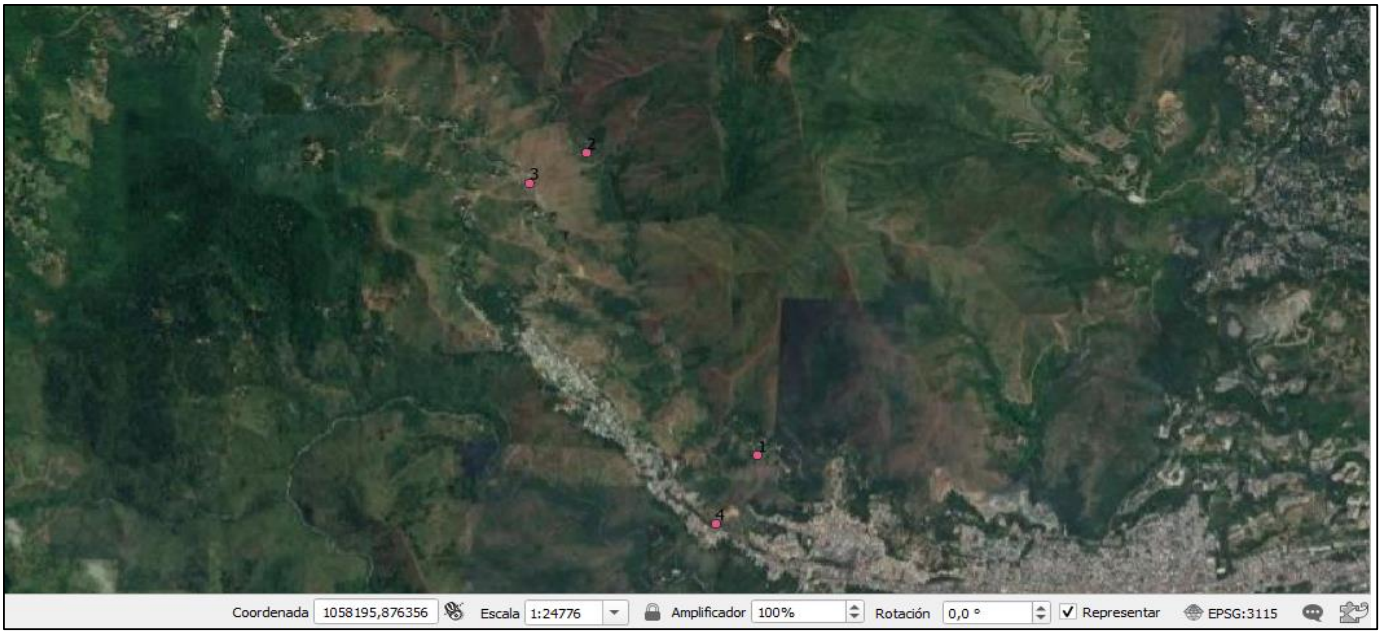
3. Hacienda Saratoga.

El vertice 1 está situado sobre la margen derecha del río Aguacatal con coordenadas planas del IGAC x=874.374, y = 1´055.326; de este sitio siguiendo en dirección norte por el cauce aguas arriba, con una distancia de 2.425,65 metros hasta el vértice 2, ubicado sobre el mismo río Aguacatal con coordenadas IGAC X = 876.052, y = 1´054.461. De aquí se sigue con una distancia de 345,90 metros en dirección oeste por un drenaje hasta el vértice 3, localizado sobre la berma de la carretera que de Buenaventura conduce a Cali con coordenadas IGAC X= 875.885, y= 1´054.171. De aquí se sigue por la carretera que conduce a Cali, en dirección Sur, con una distancia de 2.527,44 metros hasta encontrar el vértice 4, al borde de la carretera a Buenaventura con coordenadas IGAC x= 873.994, y = 1´055.111. De este lugar en dirección este se sigue por un drenaje intermitente, con una distancia de 515,93 metros hasta el vértice 1, punto de partida.

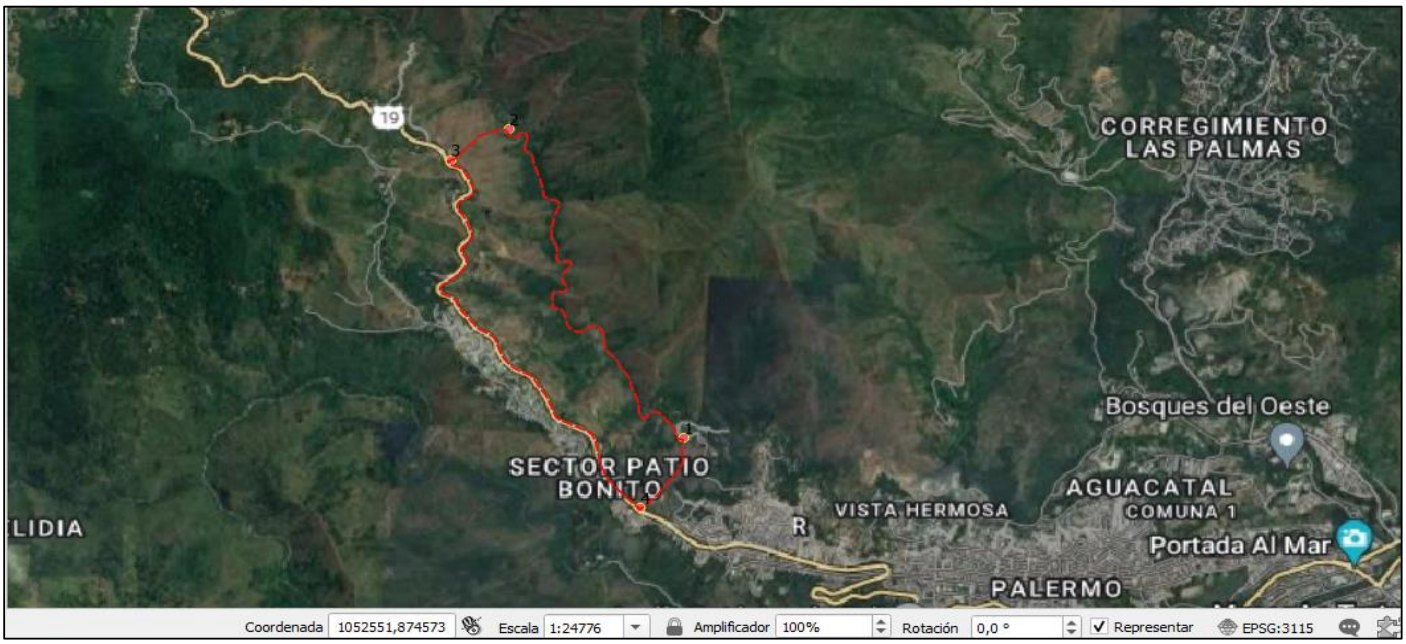
El área total aproximada correspondiente a esta zona es de 89.18 hectáreas.

Se anexan las coordenadas establecidas en la resolución No. 126 convertidas en formato TXT para la localización del predio y la generación de la capa shape file de puntos y el polígono que representa la hacienda Saratoga.

ESTE	NORTE
1055326	874374
1054461	876052
1054171	875885
1055111	873994



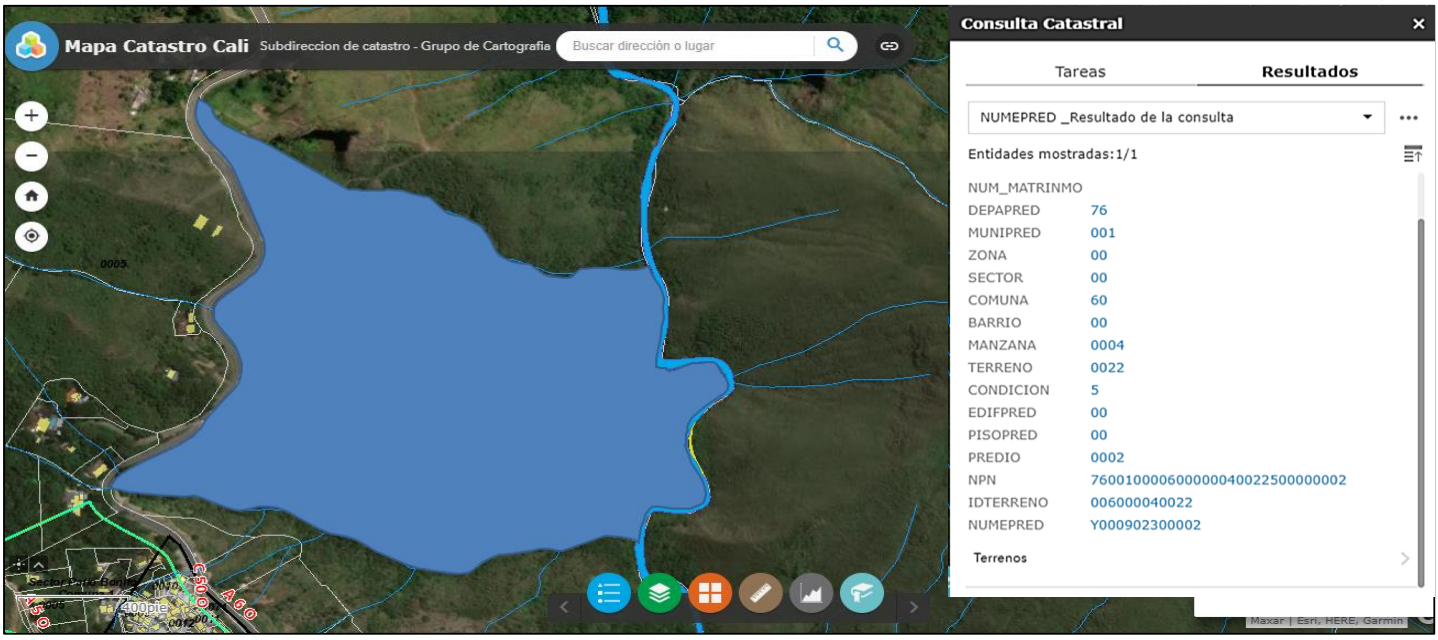
Salida grafica de los puntos de referencia establecidos en la resolución # 126 para delimitar EL PREDIO Hacienda Saratoga.



Salida grafica del polígono conformado por los cuatro vértices establecidos en la resolución No. 126 del 9 de febrero de 1998, Por medio de la cual se hace la sustracción de las áreas de Reserva Forestal del Río Cali y del Río Meléndez y se establecen los vértices de la Hacienda Saratoga.

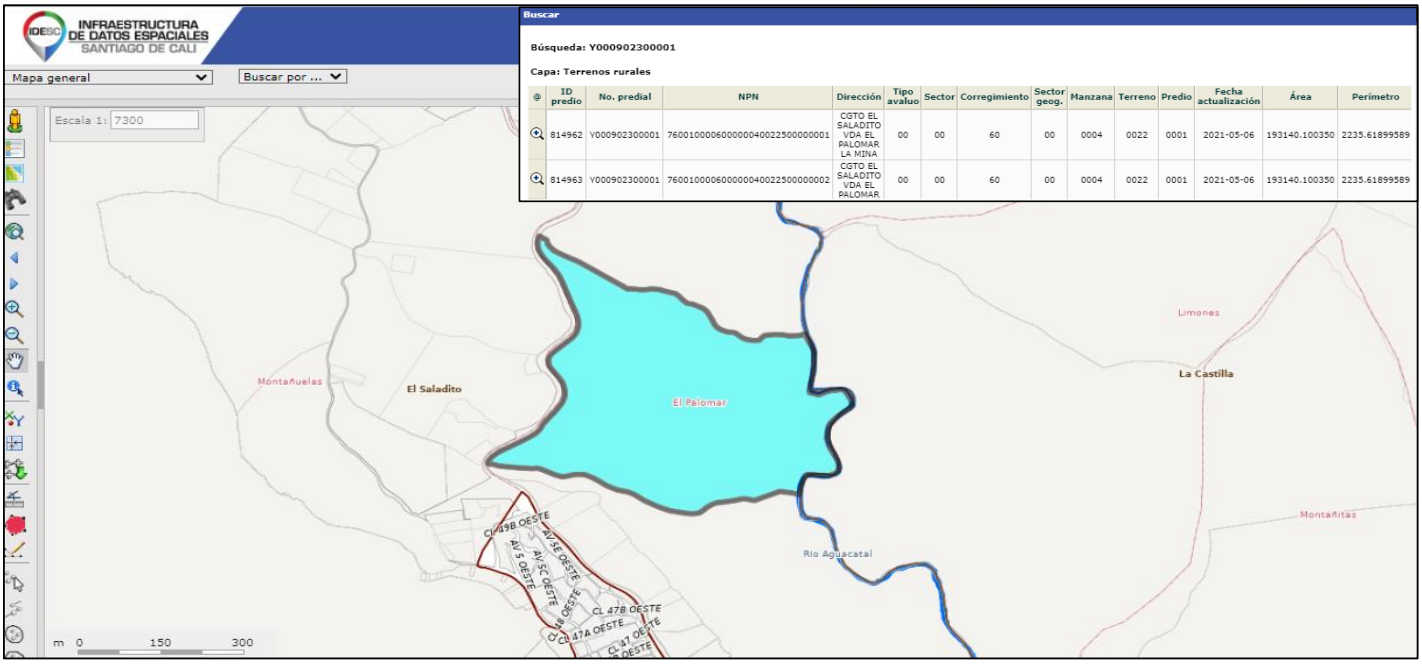
9. INFORMACIÓN CATASTRAL DEL PREDIO MAYOR EXTENSION DEMANDADO.

9.1. PAÍS DE UBICACIÓN:	Colombia
9.2. DEPARTAMENTO:	Valle del Cauca
9.3. MUNICIPIO DE UBICACIÓN:	Santiago de Cali
9.4. CORREGIMIENTO:	El saladito
9.5. VEREDA:	El Palomar
9.6. DIRECCION:	Kilometro 8 vía Cali Buenaventura

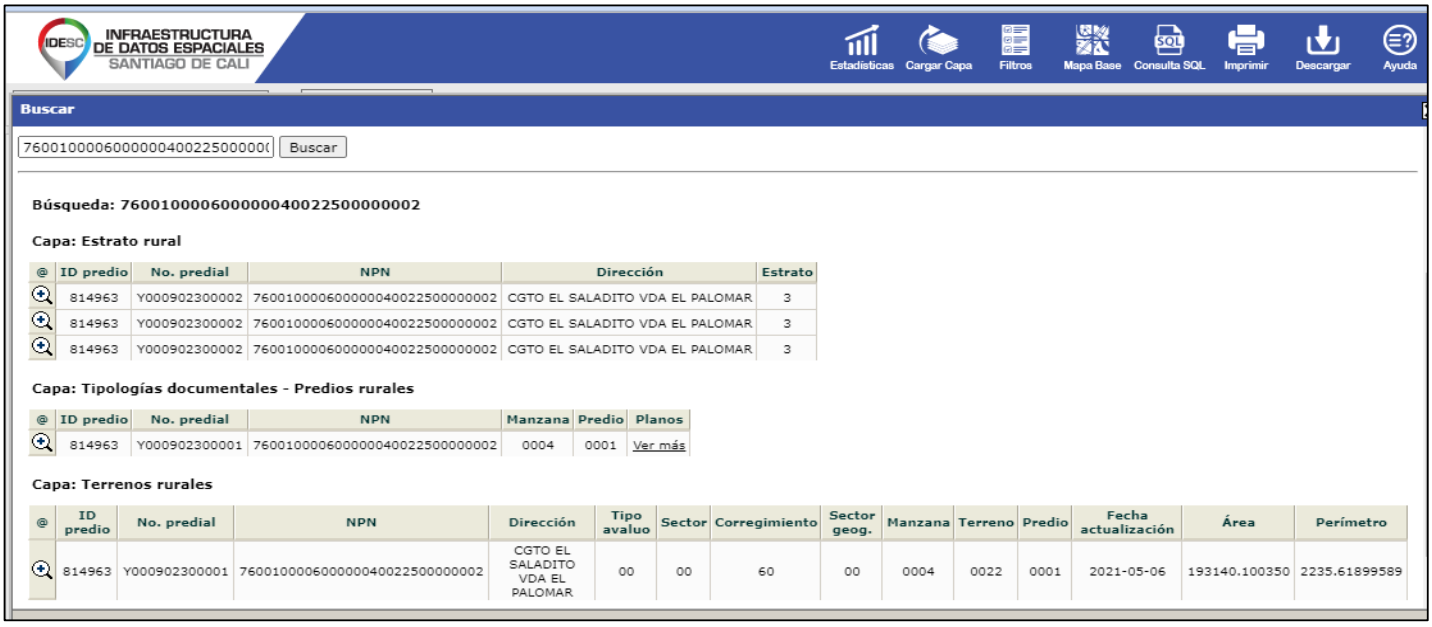


Salida grafica del polígono demandado en el portal de Catastro Municipal

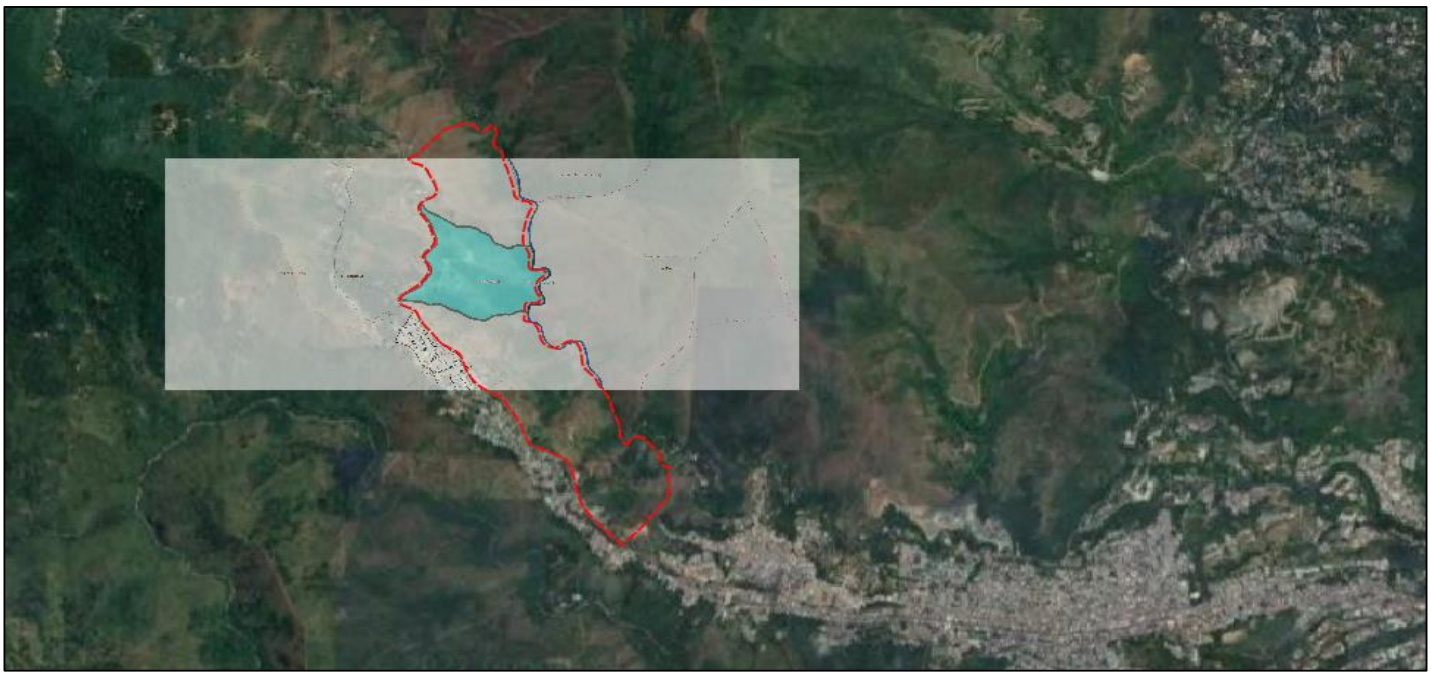
Consultado el sistema de infraestructura de Datos Espaciales de Cali este es el predio que se encuentra asociado al numero predial Y000902300001.



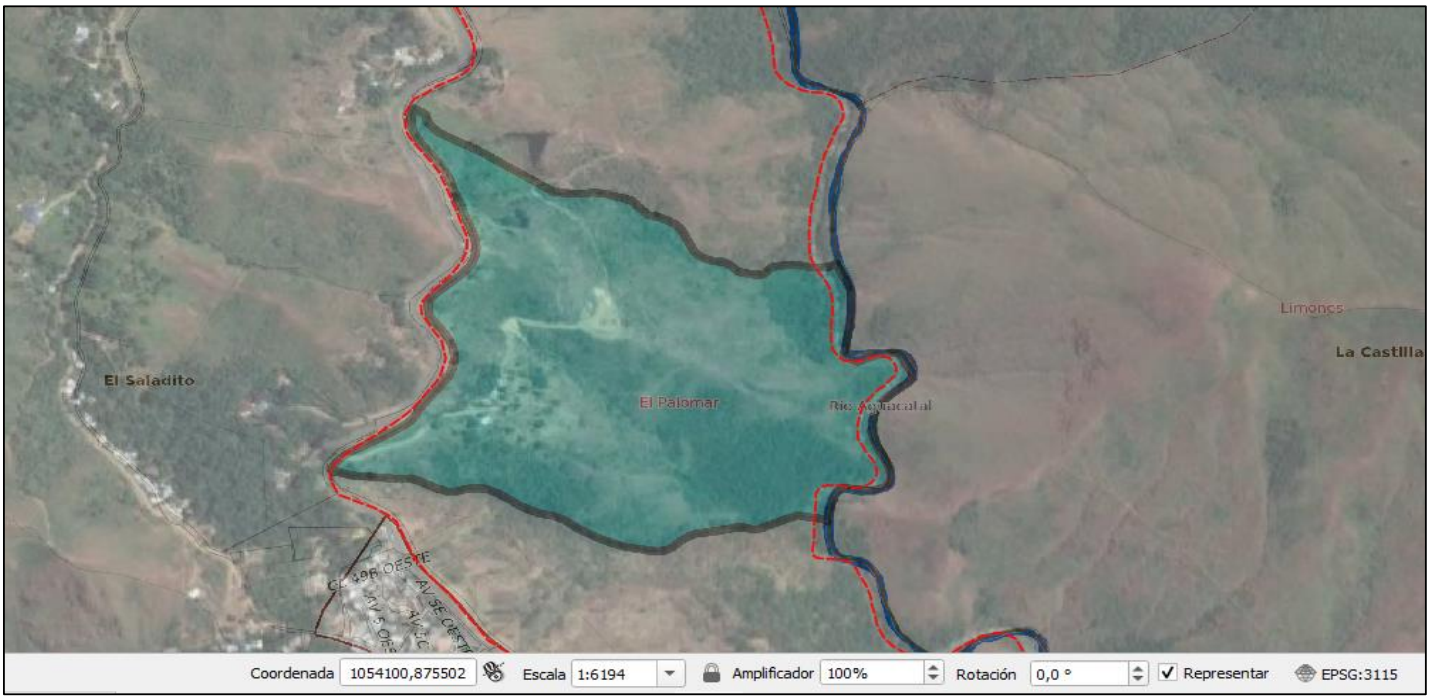
Se descarga la capa tipo ráster del portal del IDESC para desarrollar el cruce capas que permita verificar la ubicación del predio demandado .



Salida grafica de la consulta realizada del predio en el sistema de infraestructura de datos Espaciales de Cali IDESC.



Salida grafica general del cruce de la capa del predio de mayor extensión demandado con la capa del predio matriz de la hacienda Saratoga establecido a partir de las coordenadas IGAC de la resolución 126.



Salida grafica ampliada del cruce de la capa shape file del polígono de la hacienda Saratoga con el predio de mayor extensión demandado.

10. DESCRIPCION DEL PREDIO A PRESCRIBIR.

Se trata de un lote de terreno ubicado en área rural de del corregimiento El saladito Vereda el Palomar con geometría irregular con una cabida superficiaria de 43.174 metros cuadrados establecidos mediante levantamiento topográfico suministrado El día 01 de diciembre de 2022

En el predio se encuentra una puerta metálica de ingreso que conduce mediante vía carreteable en extensión aproximada de 200 metros a la casa de habitación y las diferentes mejoras como potrero, gallineros y establo. En su interior cuenta con una vivienda en construcción tradicional con presencia de muros de carga y una adición construida con presencia de vigas y columnas para la adecuación de un segundo piso que hoy es terraza, el inmueble presenta una combinación d carpintería metálica y de madera, cuenta con una cubierta en parte en teja metálica y en parte en teja de fibrocemento de diferente calibres y edades, sus pisos son una combinación de Baldosín, baldosa, cerámica y concreto, los muros se encuentran adecuados en parte con repello estuco y vinilo, en parte en obra negra, obra negra con pintura y presenta enchape en paredes para la ducha y cocina el espacio destinado para la vivienda cuenta con un amplio patio en su frente, una cocina principal y otra cocina auxiliar sin lava platos, esta dotada de un comedor externo contiguo a la zona de oficios y el baño y cuenta con cinco habitaciones.

La cobertura vegetal que presenta el predio corresponde principalmente a diferentes especies nativas arbustivas, maderables nativas, pastos y arvenses, en su interior también se encuentran plantados aproximadamente unos 10 palos de mango , unas 15 matas de plátano, 3 palos de mamoncillo, 5 arboles de aguacate y aproximadamente unos 6 arboles de cítricos como mandarina, limón y naranja, papayuela y tomate de árbol; en la explotación económica también encontramos aves de corral y unas 10 cabezas de ganado y un caballo.

11. REGISTRO FOTOGRÁFICO.

<table>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>puerta de ingreso</td><td>Valla reglamentaria</td></tr>
<tr><td>

https://www.google.com/maps/@3.4675725,-76.5905442,3a,70.5y,95.74h,70.65t/data=!3m6!1e1!3m4!1seyJpHatzRwr8ubPWIV0p9g!2e0!7i13312!8i6656?hl=es</td><td>
</td></tr>
<tr><td>Registro valla junio 2019</td><td>Valla Ecoparque Aguacatal</td></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td colspan="2">Construcciones</td></tr>
</table>

Cocina auxiliar	Cuarto herramienta
Gallinero	Establo
Piscina	Vía interna

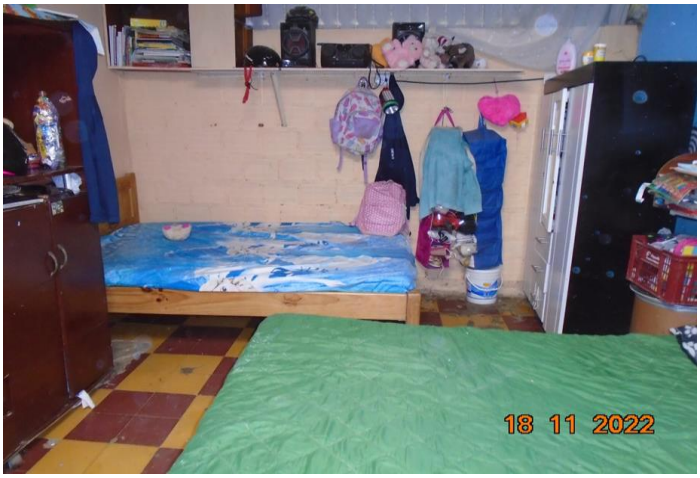
Parte trasera vivienda

Vía a Buenaventura

Replanteo topografía

Entrada lateral

Vista terraza y cubiertas



Habitaciones

Habitaciones

Cocina principal

Baño y zona oficios

Batería sanitaria y ducha

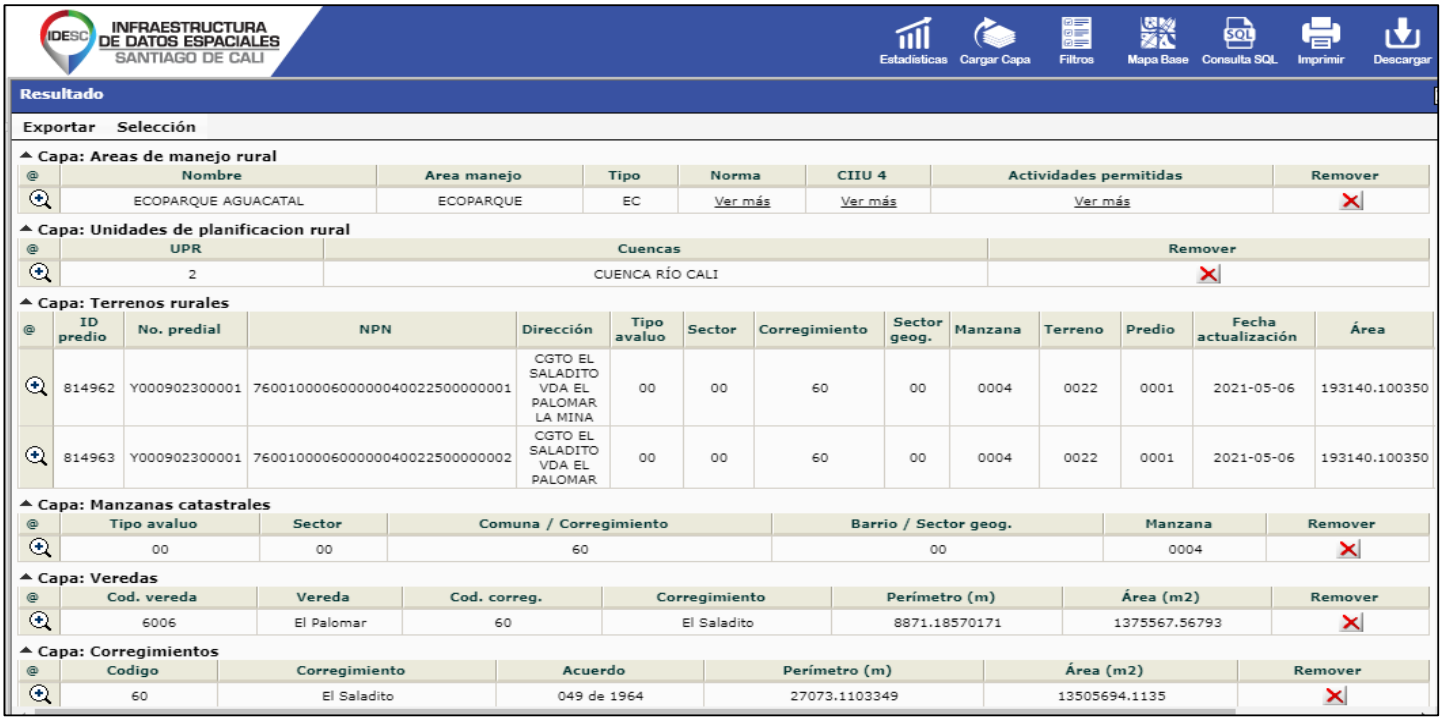
Vista interior

Vista interior

12. NORMATIVIDAD URBANISTICA DEL SECTOR.

Conforme a lo establecido en el POT, Acuerdo 373 de diciembre 1 de 2014, se consulta el geo portal IDESC para conocer los aspectos básicos de urbanismo establecidos para el predio objeto de dictamen.

Artículo 78. Ecoparques, Parques y Zonas Verdes de la Estructura Ecológica Principal. La Estructura Ecológica Principal incluye los ecoparques, parques y zonas verdes identificados en el capítulo IV "Sistema de Espacio público" del Título II "Componente Urbano", como de escala regional, urbana y los zonales mayores a dos (2) hectáreas. Estos elementos se constituyen como suelo de protección ambiental.



NOMBRE	ÁREA (Ha)
Ecoparque Cerro de las Tres Cruces – Bataclán.	594,50
Ecoparque del Agua Navarro.	408,43
Ecoparque Cerro de la Bandera.	264,30
Ecoparque Río Pance.	163,70
Ecoparque Cristo Rey.	128,40
Ecoparque Aguacatal.	117,04
Ecoparque de la Vida.	8,10
Ecoparque Lago de las Garzas.	6,13
Ecoparque Písamos.	3,27
Ecoparque Villa del Lago.	---

2. Parques y zonas verdes de escala regional:

ÁMBITO	CATEGORÍA	LOCALIZACIÓN	ÁREA (Ha)
REGIONAL	PARQUE	Parque lineal paralelo a los ríos Aguacatal y Cali.	61,26
		Parque lineal del río Meléndez desde barrio Meléndez hasta el barrio El Ingenio.	50,07
		Calle 13A con calle 14 entre carreras 106 y 114.	20,87
	ZONA VERDE	Carrera 103 y 102, paralelo al río Lili.	31,81
		Alrededor de la laguna del Pondaje.	16,49
		Parque lineal Sol de Oriente, paralelo a la calle 121.	13,99
		Carrera 56,carrera 52 A y diagonal 53 y carrera 52 A.	10,36

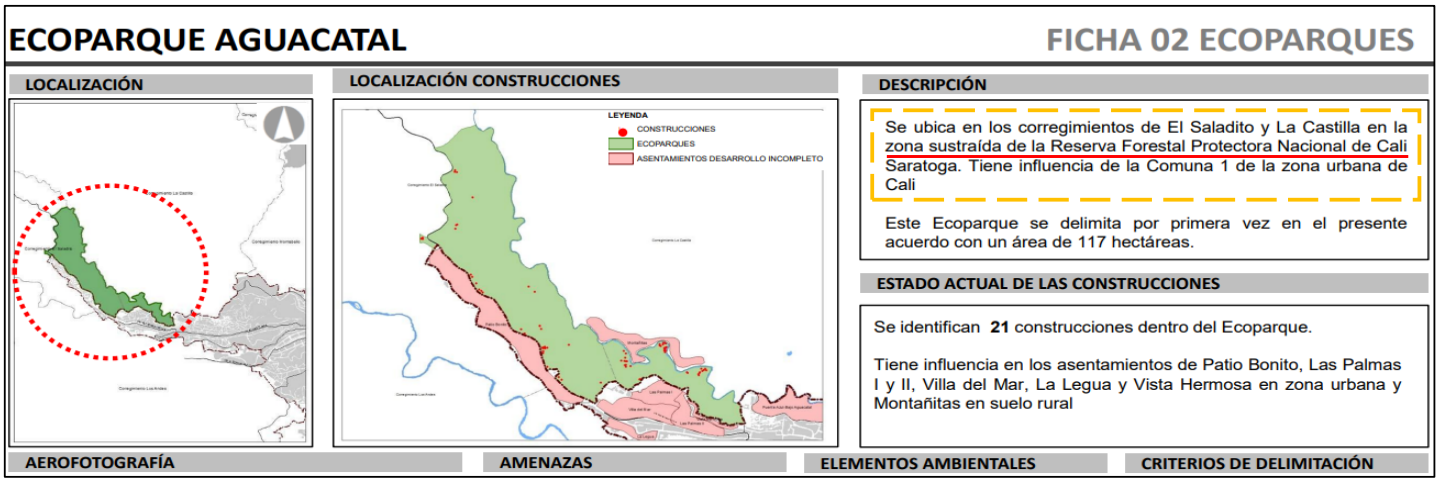
Artículo 79. Planes de Manejo de Ecoparques. El Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente (DAGMA) en coordinación con la Autoridad Ambiental Regional adelantará, en el corto plazo, los planes de manejo de los ecoparques los cuales especificarán con mayor detalle el régimen de usos y aprovechamientos para cada una de estas áreas, pero deberán tener en cuenta los siguientes parámetros generales que regirán hasta tanto sean aprobados los planes de manejo:

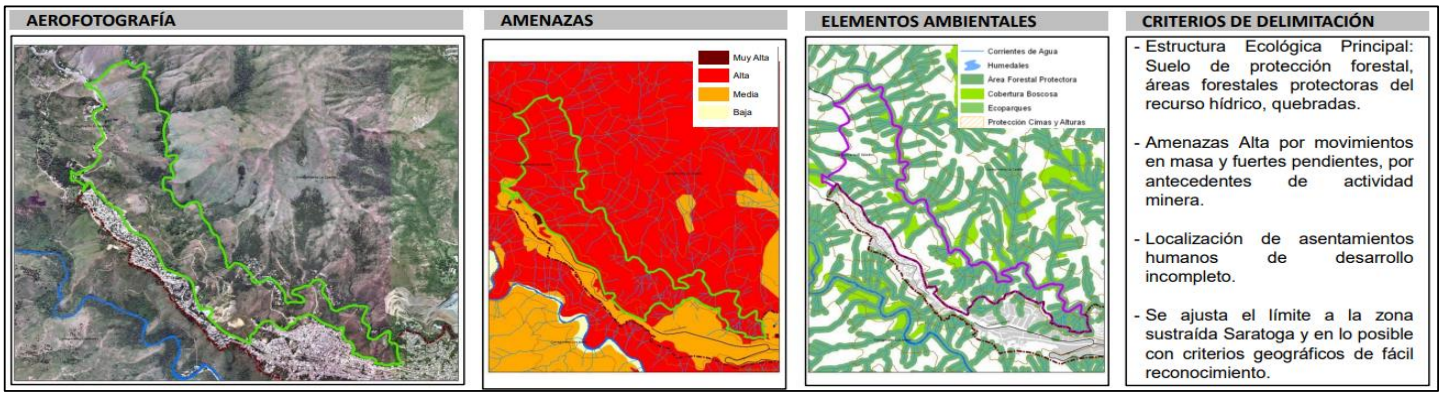
1. Usos principales: conservación, restauración, mitigación del riesgo y actividades turísticas y de recreación pasiva.

2. Usos compatibles: institucional ligado a la protección del parque y la educación ambiental.

3. Usos condicionados: vivienda según lo establecido en el Artículo 424 del presente Acto e infraestructura básica para los usos principales y compatibles, para la administración y manejo del parque, la recreación activa, y la actividad dotacional, condicionados al concepto técnico de la Autoridad Ambiental competente.

4. Usos prohibidos: industrial, agrícola y pecuario y aquellos que por su actividad puedan generar riesgo y todos los usos no contemplados explícitamente en los principales, compatibles y condicionados.





Artículo 357. Sistema Ambiental del Suelo Rural. El sistema ambiental definido en el Título I, Capítulo III del componente general del presente Acto se considera norma de superior jerarquía y por lo tanto deberán cumplirse sus lineamientos como determinantes del ordenamiento y aprovechamiento del suelo rural, con el propósito de conservarla base ecosistémica y de reducir y evitar los riesgos por fenómenos de origen natural y socio natural.

Artículo 388. Áreas de Manejo. Debido a las características del territorio, a los elementos biofísicos presentes y a los condicionantes de manejo, se definen las siguientes áreas de manejo para el suelo rural:

1. Parque Nacional Natural Los Farallones de Cali.
2. Reserva Forestal Protectora Nacional de Cali.
3. **Ecoparques.**
4. Zona Rural de Regulación Hídrica.
5. Zona Rural de Producción Sostenible.
6. **Áreas Sustraídas de la Reserva Forestal Protectora Nacional de Cali.**
7. Centros Poblados.
8. Corredor Suburbano Interregional Cali – Jamundí.
9. Suelo Rural Suburbano.

Parágrafo 1. La zonificación de las áreas de manejo de la zona rural de Santiago de Cali se muestra en el Mapa N° 48 "Áreas de manejo del Suelo Rural" el cual hace parte integral del presente Acto.

Artículo 389.Corregimientos que integran las Unidades de Planificación Rural. Los corregimientos que integran las unidades de planificación rural son:

Unidad de Planificación Rural	Corregimientos
UPR 1 Río Aguacatal	La Elvira La Castilla La Paz Golondrinas Montebello
UPR 2 Río Cali	Saladito Felidia La Leonera Pichindé Los Andes
UPR 3 Río Cañaveralejo - Lili - Meléndez	Villacarmelo La Buitrera Los Andes
UPR 4 Río Pance	Pance
UPR 5 Río Cauca	Navarro El Hormiguero

Artículo 392. Área de Manejo Ecoparques. Esta área de manejo corresponde a los espacios naturales con importancia ecológica y cultural destinada a la conservación y restauración de biodiversidad y oferta de servicios ambientales. Se encuentran reglamentados en los Artículo 78 y Artículo 79 del presente Acto. El Ecoparque de Písanos no se incluye dentro de las Áreas de Manejo Rural por estar ubicado en suelo urbano.

Artículo 395. Área de Manejo Áreas Sustraídas de la Reserva Forestal Protectora Nacional de Cali. Estas áreas corresponden a las zonas que se sustrajeron de la Reserva Forestal Protectora Nacional de Cali por medio de la Resolución 126 de 1998 del Ministerio del Medio Ambiente.

Parágrafo. En cumplimiento con las actividades establecidas en el Artículo 3, Numeral 2 de la resolución 126 de 1998, se definen y se seleccionan las áreas para priorizar las acciones tendientes a la recuperación de las áreas forestales protectoras de corrientes de agua y nacimientos en las áreas sustraídas de la reserva en el proyecto de recuperación de las cuencas hidrográficas.

Artículo 399. Actividades del Suelo Rural. Las actividades permitidas en las áreas de manejo del suelo rural se relacionan directamente con los modelos de ordenación de los Planes de Ordenación y Manejo de las Cuencas Hidrográficas (POMCAS) de los ríos Cali y Jamundí ya adoptados por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca (CVC) y son las establecidas en la siguiente tabla:

ÁREAS DE MANEJO	ACTIVIDAD			
	PRINCIPAL	COMPATIBLE O COMPLEMENTARIA	CONDICIONADA O RESTRINGIDA	PROHIBIDA
PNN Farallones de Cali.	Conservación.	Restauración.	Turística y Recreativa.	Residencial, Agrícola y Pecuaria, Comercial, Industrial, Servicios, Minería.
Reserva Forestal Nacional de Cali.	Conservación y Restauración, Forestal protector.	Turística y Recreativa.	Residencial, Agrícola y Pecuaria, Comercial, Servicios.	Minería, Industrial.
Ecoparques.	Conservación y Restauración, Turística y Recreativa.	Forestal protector.	Residencial, Comercial, Servicios, Dotacional.	Agrícola y Pecuaria Industrial.
Zona Rural de Regulación Hídrica.	Conservación y Restauración Forestal protector.	Turística y Recreativa.	Residencial, Dotacional, Agrícola y Pecuaria, Industrial y Minería.	-
Zona Rural de Producción Sostenible.	Conservación y Restauración, Turística y Recreativa, Agrícola y Pecuaria	Residencial, Dotacional, Comercial, Servicios Forestal protector	Industrial, Minería	-
Áreas Sustraídas Reserva Forestal Nacional de Cali.	Conservación y Restauración Forestal protector.	Turística y Recreativa.	Residencial, Dotacional, Agrícola y Pecuaria, Industrial y Minería.	-
Centros Poblados.	Residencial.	Turística y Recreativa, Comercial, Servicios, Dotacional, Conservación y	Agrícola y Pecuaria, Industrial, Minería.	-
Suelo Rural Suburbano.	Residencial	Comercial, Servicios, Turística y Recreativa, Dotacional, Conservación y Restauración Forestal protector.	Agrícola y Pecuaria, Industrial, Minería.	-
Corredor Interregional Suburbano Cali Jamundí.	Comercial, Servicios, Dotacional.	Turística y Recreativa, Agrícola y Pecuaria, Conservación y Restauración.	Minería Industrial, Forestal protector.	Residencial.

1. Actividad de conservación y restauración. Es la actividad relacionada con la conservación y recuperación del medio natural como se define en el Artículo 401del presente Acto

3. Actividad Residencial. Es la actividad relacionada con la ocupación de la vivienda rural, la cual se diferencia en tres tipos: 1. La vivienda rural concentrada, 2. La vivienda rural dispersa, 3. La vivienda campestre. Esta actividad se define en el Artículo 414del presente Acto

Artículo 401. Actividad de Conservación y Restauración. La Conservación del medio natural es permitida en todas las áreas de manejo del suelo rural y en cualquier parte del territorio municipal. Para las áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, esta actividad incluye el concepto de preservación acorde con el Decreto Nacional 2372 de 2010. La Restauración se reglamenta de acuerdo con las especificaciones establecidas para tal fin en el Artículo 60del Sistema Ambiental del presente Acto. En esta actividad se incluyen la conservación de ecosistemas, la restauración ecológica, ambiental y geomorfológica.

Artículo 402. Actividad Productiva Turística y Recreativa. Las actividades de turismo permitidas se orientan a la consolidación del Modelo Sostenible de Turismo Rural promovido por la Secretaría de Cultura y Turismo; por tanto, las actividades permitidas como turismo rural sostenible son: Alojamiento en vivienda rural, senderismo de fauna y flora, aprovechamiento del recurso hídrico y del suelo, implementación de sistemas productivos alternativos, gastronomía y artesanías, además de las actividades permitidas en los suelos de protección reguladas en el Sistema Ambiental del presente Acto. La actividad recreativa permitida se refiere a actividades pasivas y contemplativas de los elementos naturales presentes en zona rural.

Artículo 414. Actividad Residencial. Esta actividad se refiere a la ocupación con vivienda en las diferentes áreas de manejo del suelo rural, y se clasifica de acuerdo con su modalidad de agrupación y uso, así:

2. Vivienda Rural Dispersa: la vivienda rural dispersa corresponde a la principal modalidad de ocupación del territorio rural, este tipo de vivienda se localiza en las áreas de manejo de Recuperación Hídrica, Producción Sostenible y en las áreas sustraídas de la Reserva Forestal Protectora Nacional de Cali. La principal característica de este tipo de vivienda es que se desarrolla en grandes áreas de terreno, con baja densidad, con población dedicada principalmente al aprovechamiento y producción del suelo rural.

Las normas aplicables al desarrollo de los diferentes tipos de vivienda rural se reglamentan en los Artículos Artículo 422 al Artículo 427 del presente Acto.

Artículo 416. Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural. Como normas generales para la construcción en todas las áreas de manejo del suelo rural, se aplicarán las siguientes:

1. Se prohíbe la localización y desarrollo de construcciones en los predios localizados en áreas de amenaza muy alta por movimientos en masa y amenaza no mitigable.

2. Se restringe la localización y desarrollo de construcciones en los predios localizados en suelos de protección ambiental, acorde con lo estipulado en el capítulo del sistema ambiental.

3. Se restringe la subdivisión predial en el suelo rural con excepción de los lotes matrices existentes, los predios ubicados en el Área de Manejo de Suelo Rural Suburbano y los centros poblados que se especifiquen en el Artículo 427"Restricciones y Aprovechamientos para la Construcción en el Área de manejo de Centros Poblados", del presente Subcapítulo. Las condiciones de subdivisión predial para las excepciones mencionadas, se establecerán por cada área de manejo en los Artículos siguientes.

4. Se restringe la densificación y el incremento de áreas construidas de las áreas desarrolladas actualmente en asentamientos localizados en zonas de riesgo medio por movimientos en masa.

5. Todos los asentamientos localizados dentro del Parque Nacional Natural Los Farallones de Cali y el área de Reserva Forestal, deberán cumplir con las directrices y normas sobre ocupación y desarrollo aplicables a los Parques Nacionales Naturales y las Reservas Forestales Nacionales establecidas por la autoridad ambiental competente y las demás dispuestas en el presente Subcapítulo.

6. Se permite el englobe de predios.

7. Para todas las áreas de manejo en las cuales conforme con lo establecido en la tabla de actividades permitidas del Artículo 399, es permitido el desarrollo de construcciones para las actividades de uso dotacional contempladas en el Anexo N° 5 que hace parte integral del presente Acto o, los aprovechamientos serán definidos y concertados, para cada proyecto de equipamiento Dotacional, entre la oficina de Planeación Municipal y la Autoridad Ambiental competente al momento de presentarse un interés por desarrollar proyectos de este tipo.

Parágrafo. Toda subdivisión, parcelación o construcción que se adelante en el suelo rural, requiere de licencia expedida por una Curaduría Urbana, previo trámite de Afectación Vial, Esquema Básico o Línea de Demarcación, que corresponda, que se adelante ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, o la entidad que haga sus veces.

Artículo 424. Restricciones y Aprovechamientos para la Construcción en el Área de Manejo de los Ecoparques. Las restricciones y aprovechamientos para la construcción en esta área de manejo se definirán y condicionarán en los Planes de Manejo de los Ecoparques, que se formularán, en el corto plazo, por el Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente (DAGMA) y el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en coordinación con la Autoridad Ambiental Regional y se adoptarán por Acuerdo Municipal hasta entonces, en el área de manejo se aplicará la siguiente normativa:

1. Las intervenciones que se realicen en los Ecoparques estarán dirigidas a promover el objetivo de conservación de estas áreas, y por lo tanto deberán resaltar el valor paisajístico, promover tanto el adecuado uso y ocupación de estas áreas, como la apropiación ciudadana para su disfrute, conservación y sostenibilidad.

2. Todos los predios que forman parte del área de manejo de Ecoparques se constituirán como áreas con espacios naturales de importancia ecológica y cultural de acuerdo con lo establecido en los Artículo 78 y Artículo 79 del presente Acto, y estarán destinados principalmente a la conservación de biodiversidad, a la oferta de servicios ambientales, la recreación, el ecoturismo y su adecuación como espacio de encuentro ciudadano.

3. Se permitirá la construcción de las obras requeridas por quien acredite la calidad de propietario para el cuidado y vigilancia del predio, así como las necesarias para el desarrollo de las actividades diferentes a la vivienda, contempladas en el Anexo N° 5 que hace parte integral del presente Acto, que tendrán un máximo de ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²) construidos, en una altura máxima de un (1) piso o tres metros y medio de altura (3.5 m), o la requerida técnicamente para el tipo de actividad específica.

4. En los predios con pendientes mayores al treinta y cinco por ciento (35%) se prohíbe el desarrollo de construcciones, a menos que se demuestre con estudios técnicos que su desarrollo no implica el aumento de las condiciones de riesgo.
En todo caso no se podrá construir en suelos de protección por amenazas y riesgos no mitigables, ni en terrenos que coincidan con otras categorías de suelo de protección que así lo impidan.

5. Los propietarios de lotes que cuentan con construcciones existentes a la fecha, identificadas en el Anexo N° 8 "Fichas de ecoparques" el cual hace parte integral del presente Acto, podrán realizar reparaciones locativas inherentes al mantenimiento de dichas construcciones, sin que en ningún caso se pueda incrementar la ocupación ni el área construida del predio.

6. Adicionalmente, y sin perjuicio de las condiciones y lineamientos planteados, se deberá garantizar como mínimo el cumplimiento de los requerimientos establecidos en la Sección I, "Manejo de las zonas de amenazas y riesgos mitigables en el suelo rural" del presente capítulo.

7. Se permitirá la generación e implementación de programas económicos que permitan el mantenimiento propio de los Ecoparques. Estos programas deberán ser revisados por la autoridad ambiental competente con el fin de que los programas sean compatibles con los usos y tratamientos establecidos.

8. Con el fin de garantizar el buen funcionamiento de los Ecoparques, estos podrán ser administrados mediante alianzas: público-público, público-privadas, privado-privado para implementar actividades compatibles a su uso, previa autorización del Departamento Administrativo de planeación.

9. La Administración Municipal destinará un porcentaje de los recursos recaudados por el Fondo de Espacio Público para el manejo de los Ecoparques.

Artículo 425. Restricciones y Aprovechamientos para la Construcción en las Áreas de Manejo de Regulación Hídrica, Producción Sostenible y las Áreas Sustraídas de la Reserva Forestal Protectora Nacional de Cali. Excluyendo los asentamientos identificados como centros poblados en el presente subcapítulo, las restricciones y aprovechamientos para la construcción en estas áreas de manejo serán los siguientes:

1. Densidad máxima de vivienda: Una (1) vivienda por cada dos (2) hectáreas brutas.

2. Área de lote mínimo: Veinte mil metros cuadrados (20.000 m²). Sólo se permitirá una (1) vivienda por lote.

3. Área máxima ocupada en primer piso: Doscientos cincuenta m² (250 m²).

4. Altura máxima permitida: Dos (2) pisos.

5. Aislamientos mínimos: Diez (10) metros de aislamientos laterales, diez (10) metros de aislamiento frontal y diez (10) metros de aislamiento posterior.

6. Se permitirán construcciones adicionales destinadas a los usos diferentes a la vivienda, contemplados en el Anexo N° 5 que hace parte integral del presente Acto, siempre y cuando la totalidad de las construcciones por lote no sobrepasen el área máxima permitida para ser ocupada en primer piso, más ciento veinte (120) m² adicionales. Las construcciones adicionales destinadas a usos diferentes a la vivienda deberán desarrollarse en una altura máxima de un (1) piso, tres metros y medio (3.5 m) de altura o la requerida técnicamente para el tipo de actividad específica.

7. Para todos los casos en que un predio solo se destine para actividades diferentes a la vivienda, las construcciones tendrán un máximo de doscientos cincuenta (250 m²) metros cuadrados construidos, en una altura máxima de un (1) piso, tres metros y medio (3.5 m) de altura o la requerida técnicamente para el tipo de actividad específica.

8. En el área de manejo de Regulación Hídrica y el área de manejo de Producción Sostenible solo se permitirá subdivisión predial en los lotes matriz, los cuales podrán subdividirse hasta en un máximo de cuatro (4) predios, en todo caso, los predios resultantes de dicha subdivisión no podrán ser inferiores a la Unidad Agrícola Familiar (UAF) establecida en la Ley 160 de 1994 y en la Resolución 041 de 1996 del INCORA, y aquellas que las adicionen, modifiquen o sustituyan. En el área de manejo de las áreas sustraídas de la Reserva Forestal Protectora Nacional de Cali está prohibida la subdivisión predial según la resolución 126 de 1998 del Ministerio del Medio Ambiente.

9. En los predios con pendientes mayores al treinta y cinco por ciento (35%) solo se permitirá la construcción de las obras requeridas por el propietario para el cuidado y vigilancia del predio, que tendrán un máximo de ciento veinte (120 m²) metros cuadrados construidos, en una altura máxima de un (1) piso o tres metros y medio (3.5 m) de altura. En las viviendas existentes en estas áreas sólo se podrán llevar a cabo reparaciones locativas inherentes a su mantenimiento, sin que en ningún caso se pueda incrementar la ocupación ni el área construida del predio. En todo caso no se podrá construir en suelos de protección por amenazas y riesgos no mitigables, ni en terrenos que coincidan con categorías de suelo de protección que así lo impidan.

Parágrafo 1. Todos los predios que fueron subdivididos o generados en los términos de la ley, que a la fecha de adopción del presente Acto no presentan construcciones y no cumplen con el área mínima de lote establecida en el presente Artículo, se aplicaran las siguientes normas:

1. Área de lote mínimo: Área existente.

2. Ocupación: Sólo se permitirá una (1) vivienda por lote.

3. Área máxima ocupada en primer piso: 10% del área bruta del lote, en todo caso ningún desarrollo podrá ocupar un área mayor a doscientos metros cuadrados (200 m2).

4. Altura máxima permitida: Dos (2) pisos.

5. Aislamientos mínimos: Mínimo cinco (5) metros de aislamientos laterales, cinco (5) metros de aislamiento frontal y cinco (5) metros de aislamiento posterior.

6. Se permitirán construcciones adicionales destinadas a los usos diferentes a la vivienda, contempladas en el Anexo N° 5 que hace parte integral del presente Acto, en una altura máxima de un (1) piso o tres metros y medio (3.5 m) de altura y sin que en ningún caso haya lugar a un incremento en la ocupación del predio establecida anteriormente.

Parágrafo 2. Los predios y construcciones existentes a la fecha de adopción del presente Acto que no cumplen con las condiciones de área de lote mínimo y el área máxima ocupada en primer piso establecida en el presente Artículo, se regirán por la siguiente normativa:

1. Para todos los predios inferiores a dos (2) hectáreas o los predios que cuentan con construcciones existentes iguales o superiores a doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²) ocupados en primer piso, sólo se podrán llevar a cabo reparaciones locativas inherentes a su mantenimiento, sin que en ningún caso se pueda incrementar la ocupación ni el área construida del predio.

2. Se permite el desarrollo de las actividades diferentes a la vivienda, contempladas en el Anexo N° 5 que hace parte integral del presente Acto, sin que en ningún caso haya lugar a un incremento en la ocupación o al área construida del predio.

Parágrafo 3. Debido a sus condiciones ambientales y de amenazas por movimientos en masa, las áreas sustraídas de la reserva forestal y zonas rurales denominadas Saratoga y Patio Bonito - Terrón Colorado, serán destinadas a conformar el Ecoparque Aguacatal, razón por la cual les aplicarán los aprovechamientos establecidos en el Artículo 424 del presente Acto, denominado "Restricciones y Aprovechamientos para la Construcción en el Área de Manejo de los Ecoparques".

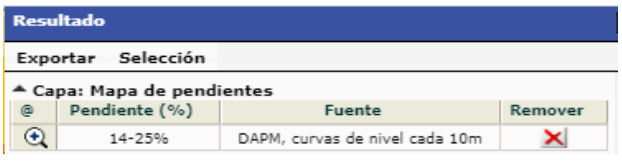
Parágrafo 4. En los predios que coincidan consuelos de protección por producción agrícola, ganadera y de explotación de los recursos naturales, no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de las actividades establecidas en la tabla del Artículo 399 del presente Acto.

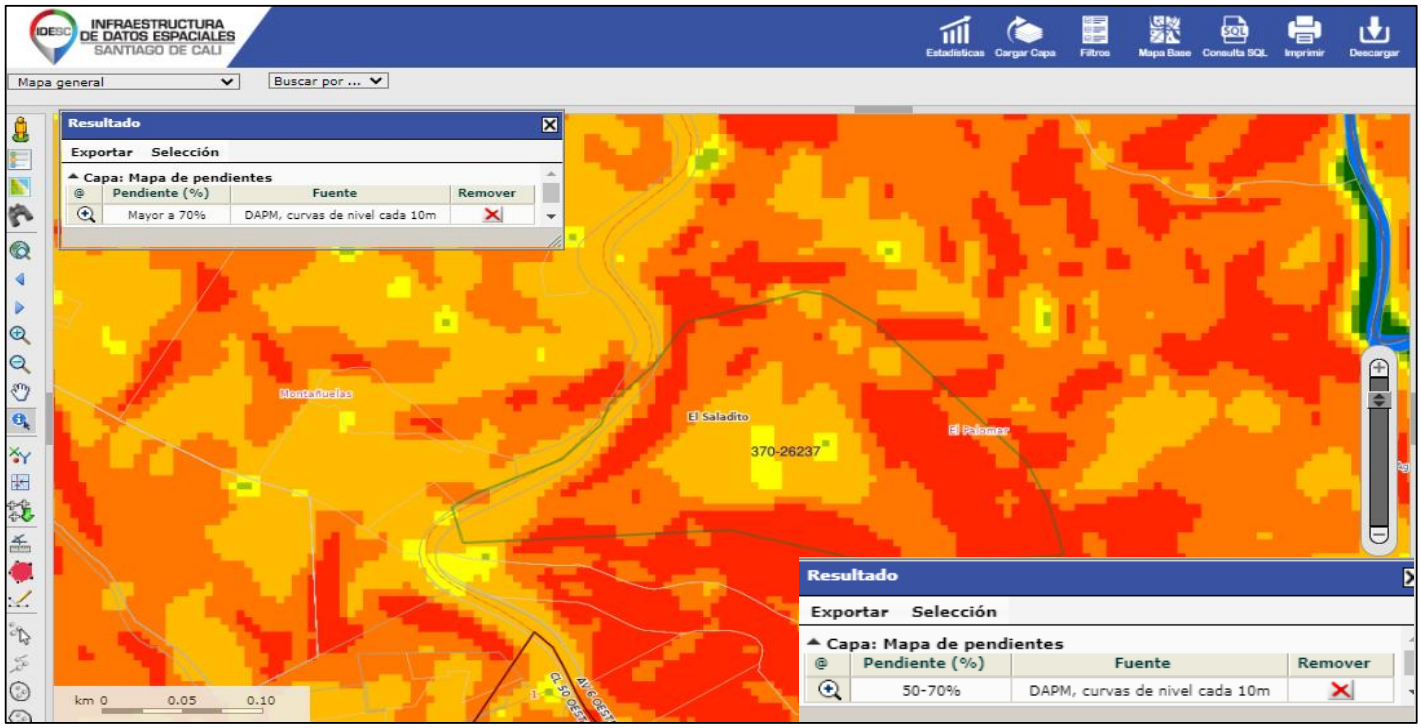
Artículo 494. Programas y Proyectos Dotacionales Estructurales del Sistema de Espacio Público. Al ser el espacio público una estrategia transversal en la consolidación de los diferentes elementos estratégicos y sistemas estructurantes del modelo de ordenamiento territorial propuesto, los programas y proyectos dotacionales del Sistema de Espacio Público se encuentran incorporados en programas y proyectos propuestos desde las diferentes estructuras (Ambiental Funcional – movilidad, equipamientos- y socioeconómica) , los cuales se identifican a continuación, pero se encuentran desarrollados en los demás sistemas estructurantes:

Parágrafo. De igual forma, hacen parte de proyectos orientados parcial o totalmente a la generación de espacio público, los siguientes proyectos estratégicos: corredores ambientales, ecoparques, corredor verde, aeroparque Marco Fidel Suárez, y parque regional Pichincha.

16. TOPOGRAFÍA.

El lote de terreno tiene una configuración quebrada y presenta pendientes que se encuentran en rangos que van del 14% de inclinación y superan el 70%.



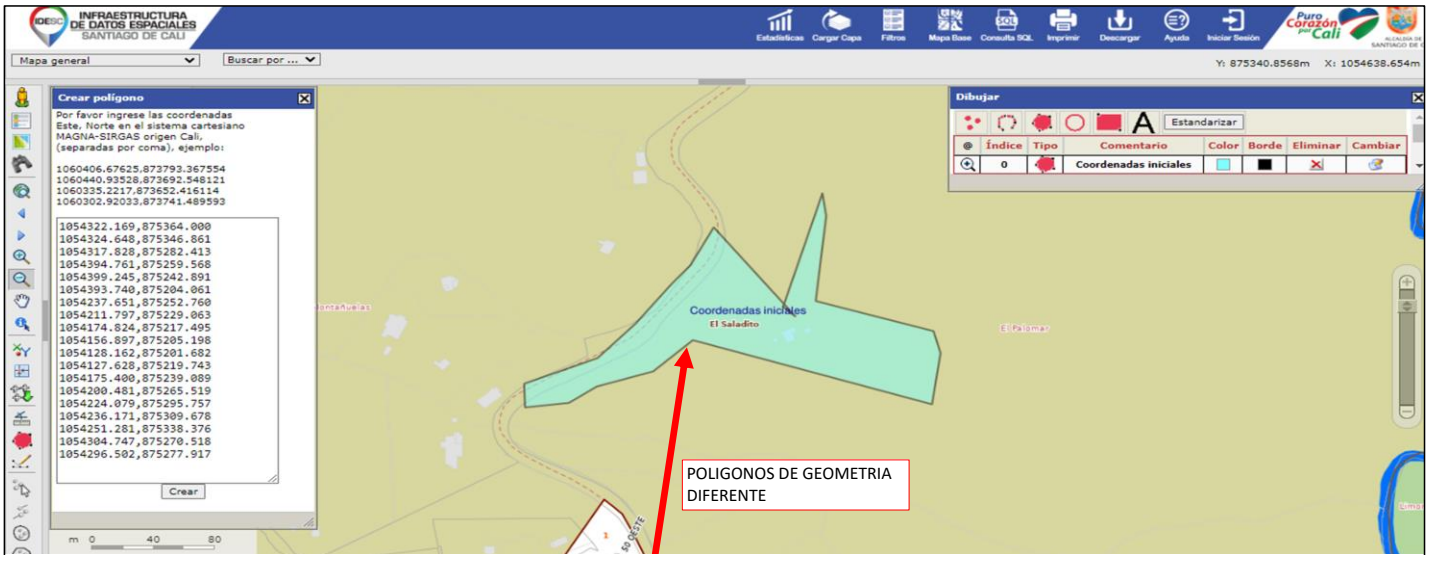


Salida grafica de las pendientes que presenta el predio.

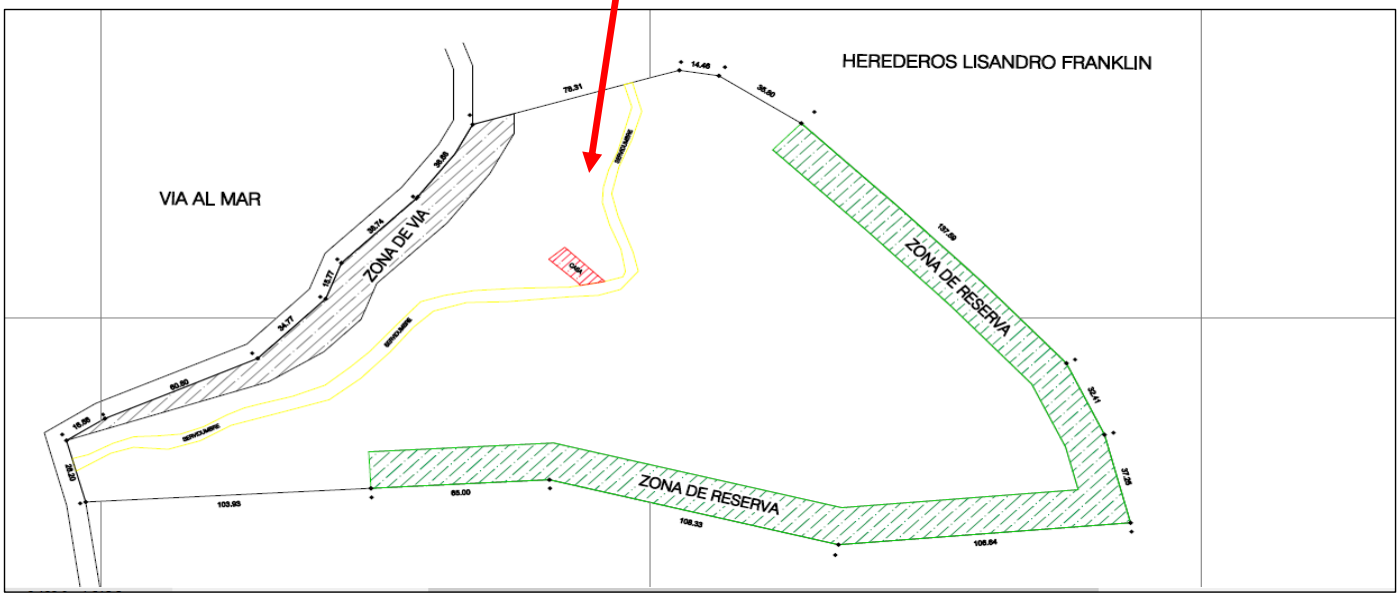
13. LOCALIZACIÓN PARTICULAR DEL PREDIO.

El predio objeto de prescripción se encuentra localizado en el departamento del Valle del Cauca, Distrito Especial de Santiago de Cali en la zona rural corregimiento El Saladito kilometro ocho hasta encontrar la entrada a mano derecha a la altura de .

En el proceso de establecer la identificación particular del predio objeto de prescripción, se realiza el estudio inicial que evidencia una diferente conformación del polígono generado a partir de las coordenadas aportadas.



Se anexa la Salida Grafica del polígono generado en el sistema Catastral Cali

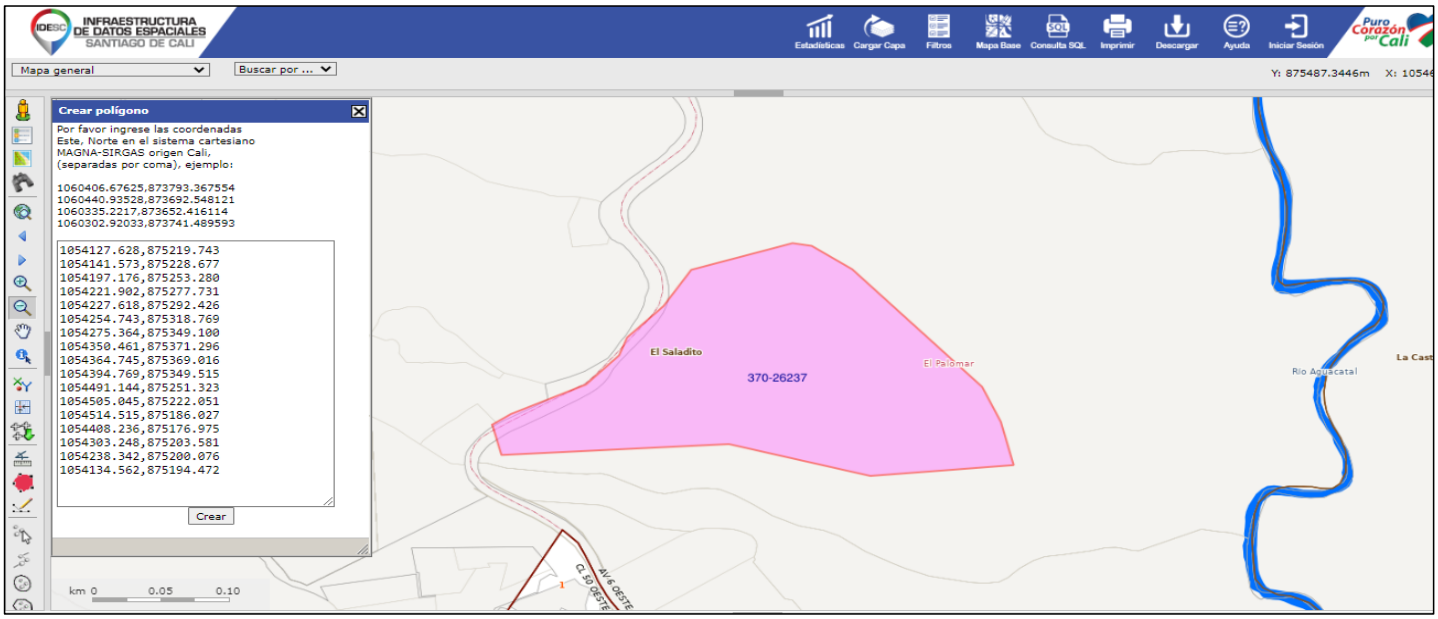


Salida grafica Plano topográfico inicialmente aportado.

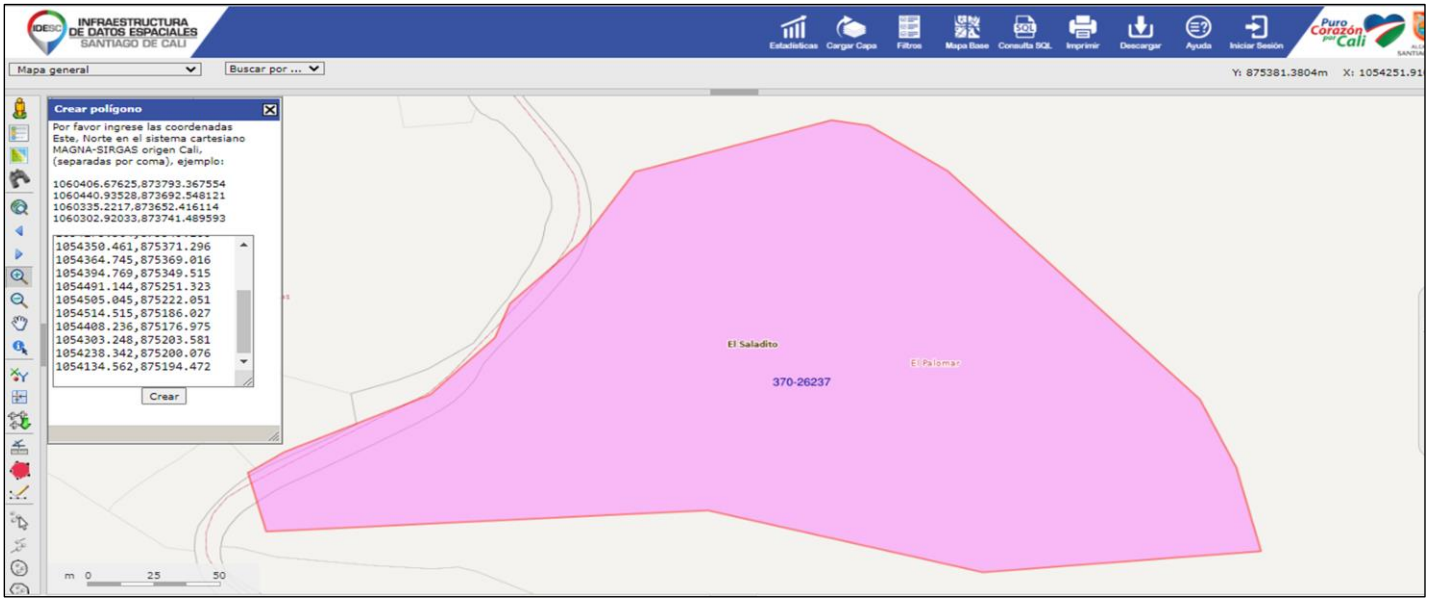
Posterior a la solicitud realizada se presento el cuadro de coordenadas ajustándose la forma del polígono del predio.

PRIMER CUADRO DE COORDENADAS		
PUNTO	NORTE	ESTE
1	875364,0000	1054322,1690
2	875346,8610	1054324,6480
3	875282,4130	1054317,8280
4	875259,5680	1054394,7610
5	875242,8910	1054399,2450
6	875204,0610	1054393,7400
7	875252,7600	1054237,6510
8	875229,0630	1054211,7970
9	875217,4950	1054174,8240
10	875205,1980	1054156,8970
11	875201,6820	1054128,1620
12	875219,7430	1054127,6280
13	875239,0890	1054175,4000
14	875265,5190	1054200,4810
15	875295,7570	1054224,0790
16	875309,6780	1054236,1710
17	875338,3760	1054251,2810
18	875270,5180	1054304,7470
19	875277,9170	1054296,5020

SEGUNDO CUADRO DE COORDENADAS		
PUNTO	NORTE	ESTE
2	875219,743	1054127,628
3	875228,677	1054141,573
4	875253,280	1054197,176
5	875277,731	1054221,902
6	875292,426	1054227,618
7	875318,769	1054254,743
8	875349,100	1054275,364
9	875371,296	1054350,461
10	875369,016	1054364,745
11	875349,515	1054394,769
12	875251,323	1054491,144
13	875222,051	1054505,045
14	875186,027	1054514,515
15	875176,975	1054408,236
16	875203,581	1054303,248
17	875200,076	1054238,342
18	875194,472	1054134,562



En las salida grafica ampliada tomada del IDESC se puede observar que el levantamiento topográfico a pesar de haber corregido la forma del polígono que inicialmente se presento, aun presenta un leve traslape con la calzada de la vía al mar.



Salida grafica tomada del portal de planeación Municipal que refleja un traslape del predio sobre la vía al mar, hecho que se debe verificar en terreno para establecer el ajuste de coordenadas requerido.

Salida grafica tomada del geo proceso SIG que también permite evidenciar el traslape del levantamiento topográfico sobre la vía al mar.

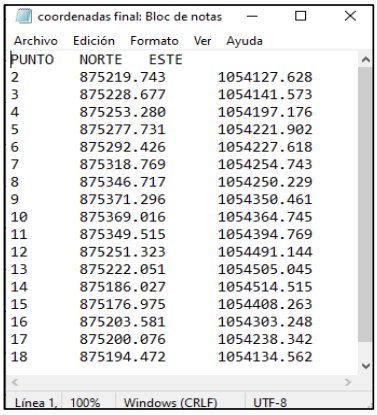
El día 18 de noviembre se realiza una visita al predio en compañía del ingeniero topógrafo para realizar la verificación de los puntos de ubicación de las coordenadas aportadas y se procede a llevar puntos de referencia.

Verificación de puntos de topografía

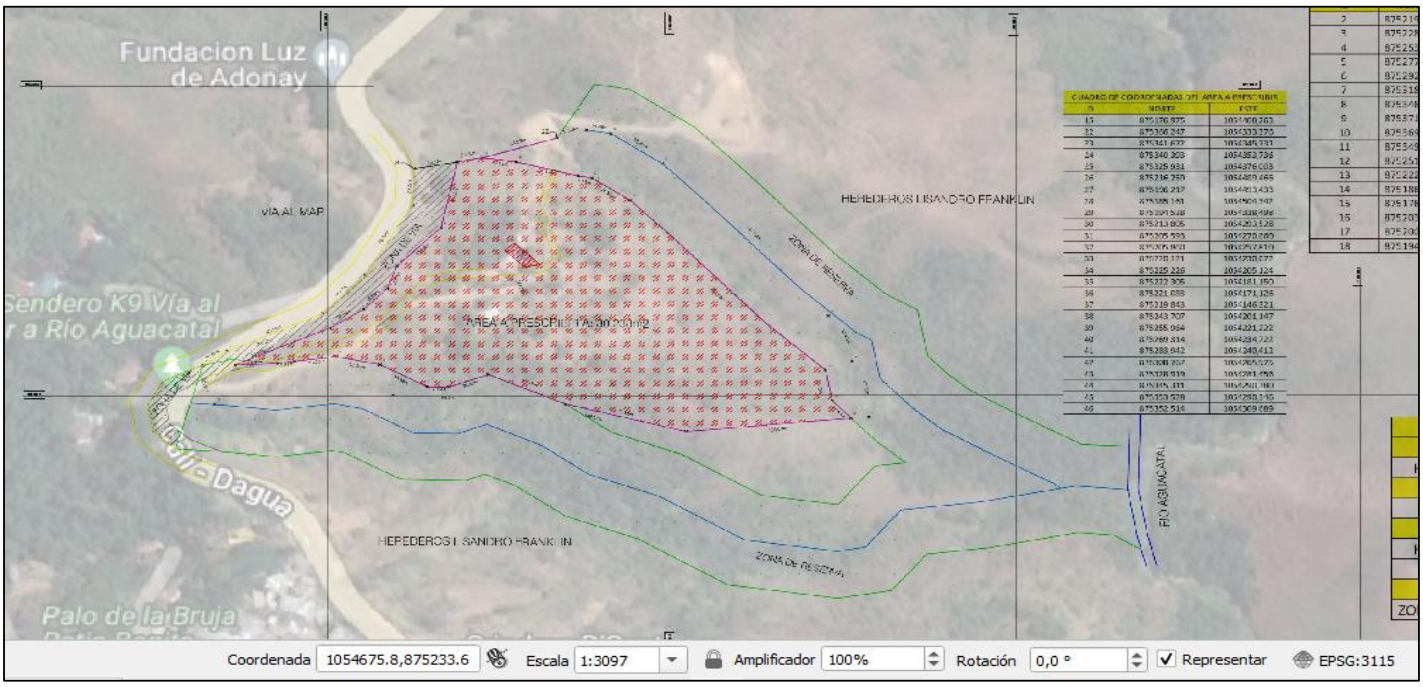
Se anexa imagen tomada del levantamiento topográfico aportado con las ultimas coordenadas aportadas en las que solo se modifica el punto 8.

TERCER CUADRO DE COORDENADAS		
PUNTO	**NORTE**	**ESTE**
2	875219,743	1054127,628
3	875228,677	1054141,573
4	875253,280	1054197,176
5	875277,731	1054221,902
6	875292,426	1054227,618
7	875318,769	1054254,743
8	875346,717	1054250,229
9	875371,296	1054350,461
10	875369,016	1054364,745
11	875349,515	1054394,769
12	875251,323	1054491,144
13	875222,051	1054505,045
14	875186,027	1054514,515
15	875176,975	1054408,263
16	875203,581	1054303,248
17	875200,076	1054238,342
18	875194,472	1054134,562

CUADRO DE COORDENADAS		
ID	NORTE	ESTE
2	875219,743	1054127,628
3	875228,677	1054141,573
4	875253,280	1054197,176
5	875277,731	1054221,902
6	875292,426	1054227,618
7	875318,769	1054254,743
8	875346,717	1054250,229
9	875371,296	1054350,461
10	875369,016	1054364,745
11	875349,515	1054394,769
12	875251,323	1054491,144
13	875222,051	1054505,045
14	875186,027	1054514,515
15	875176,975	1054408,263
16	875203,581	1054303,248
17	875200,076	1054238,342
18	875194,472	1054134,562



Tomando como referencia el ultimo cuadro de coordenadas aportado en el plano topográfico se realiza la localización final del predio.

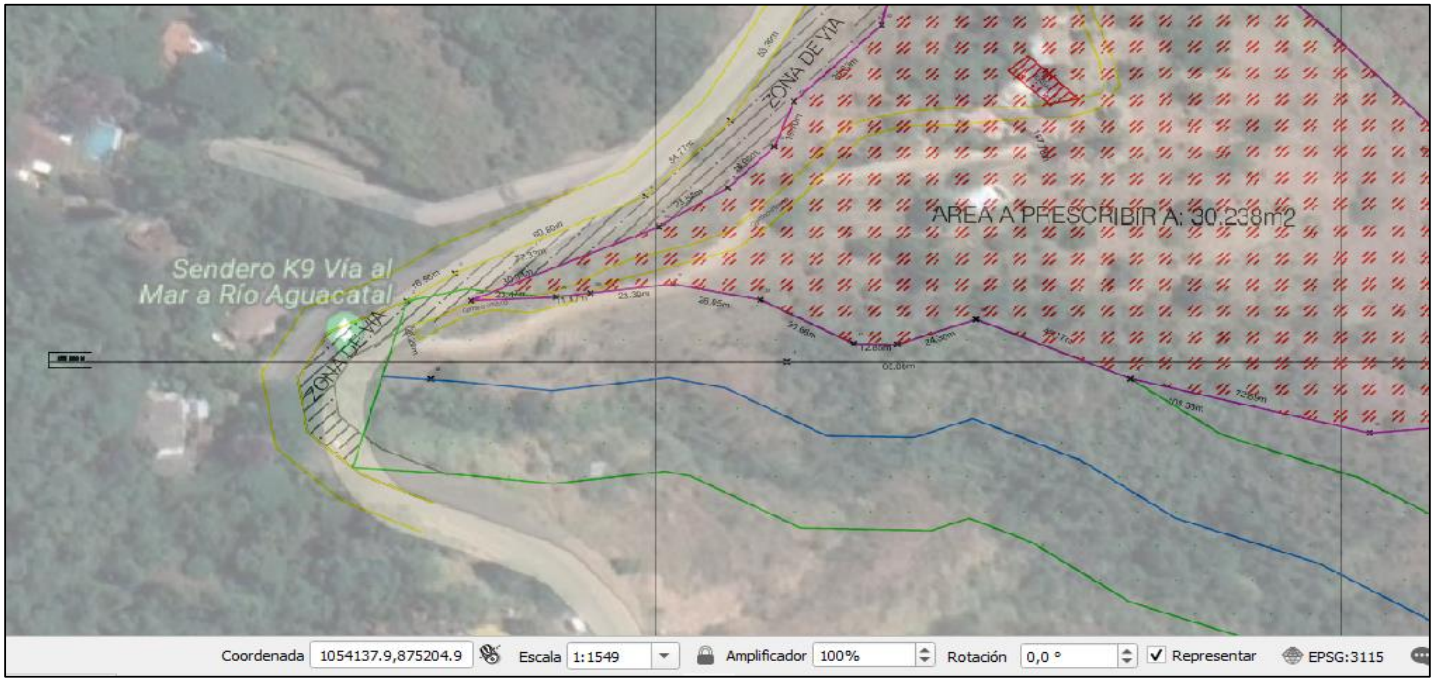


Salida grafica georreferenciación del predio con el plano aportado.

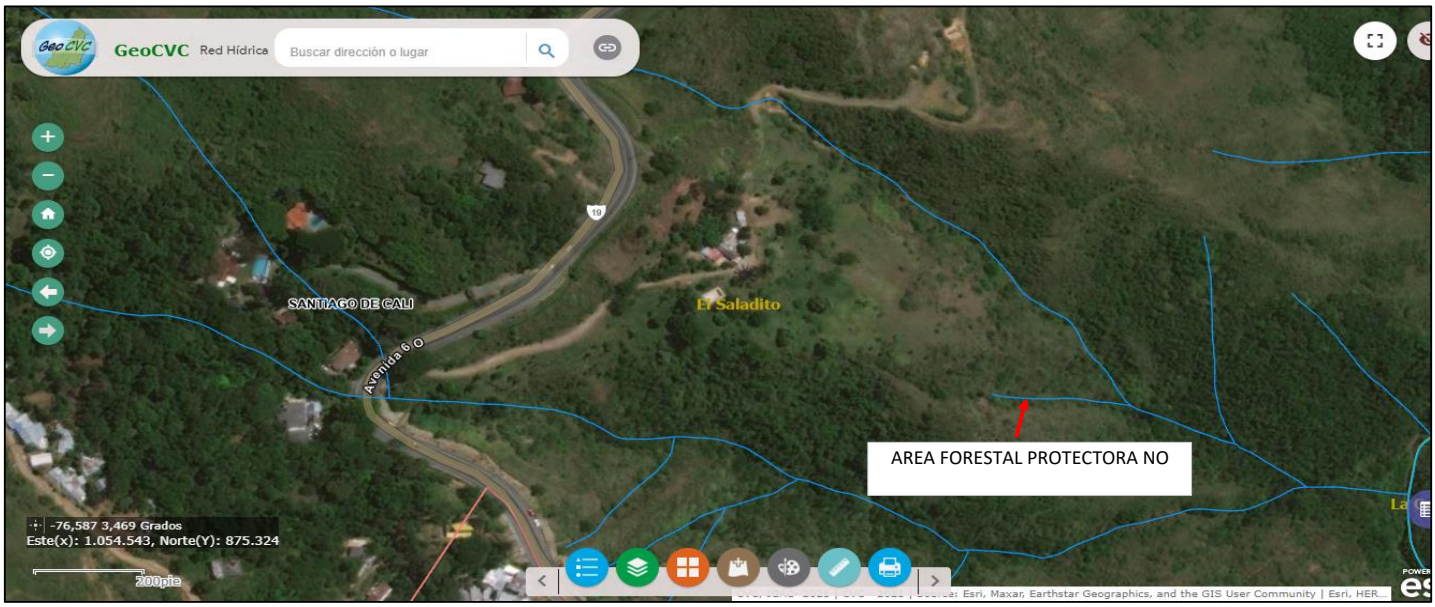
14. LINDEROS.

El caso particular estudio corresponde a un predio rural, el cual hace parte integral de un predio de mayor extensión; por solicitar que este predio sea segregado de uno de mayor extensión se requiere que el área a prescribir sea debidamente individualizada a partir de un levantamiento topográfico; el levantamiento topográfico aportado presenta inconsistencias desde el mismo momento que se reviso la documentación aportada y luego de haber recibido 9 diferentes planos, las inconsistencias que se detectaron no fueron debidamente corregidas.

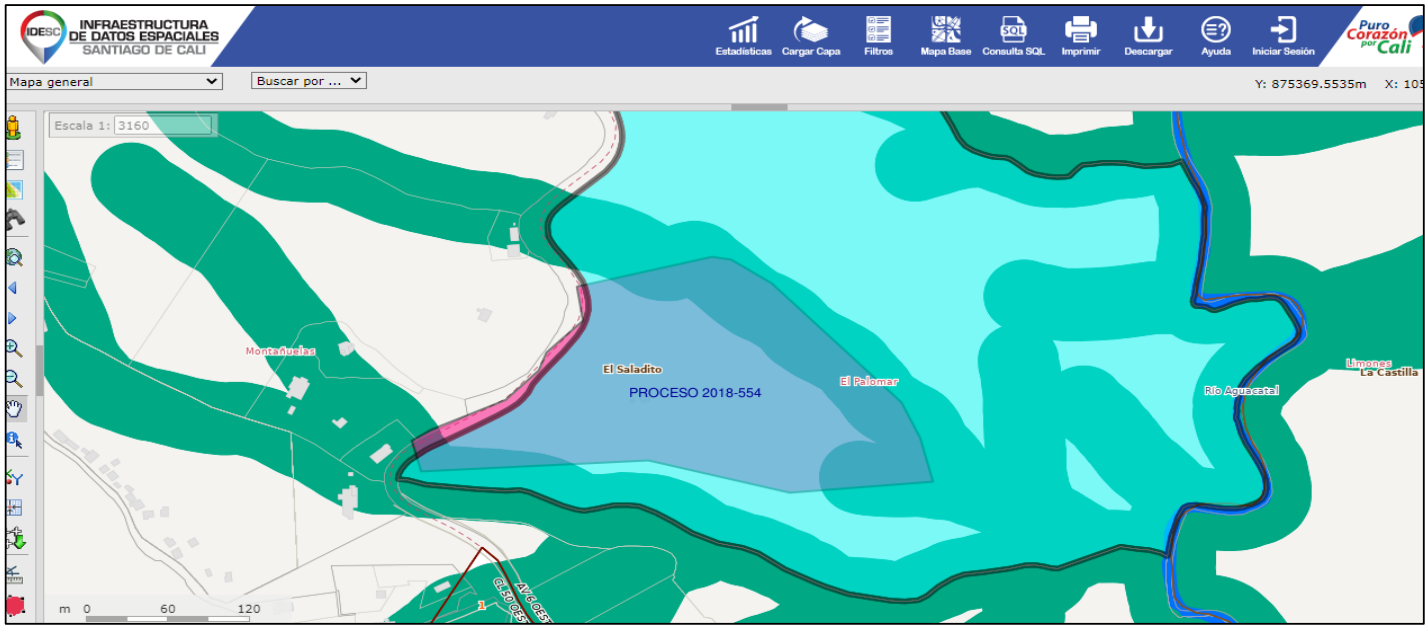
En la ultima versión entregada del levantamiento topográfico aun se evidencia el traslape con la vía al mar, igualmente tampoco se tiene presente una zona forestal protectora de una cañada o agua de escorrentía que se encuentra debidamente establecida en el sistema de infraestructura de datos espaciales de DIDESC y Geo CVC que le fue enviada al topógrafo a través de apoderada judicial, adicionalmente tampoco se considera de forma debida el esquema básico del sector aportado por el perito en consulta realizada en Planeación Municipal, Dicho todo lo anterior, las coordenadas aportadas no reflejan la identidad real del predio y por tal motivo no se pueden considerar como linderos validos al momento de establecer la identidad del bien y que la carga sobre la prueba recae en en las pruewbas que debe aportar la parte actora y no en el trabajo del perito, el auxiliar verifica si la documentacion aportada cumple con las condiciones tecnicas necesarias..



Salida grafica ampliada del traslape que presenta el levantamiento topográfico aportado con la vía al mar que no permite tener certeza de las coordenadas establecidas para el área del predio que se solicita de en pertenencia.



Salida grafica del recurso hídrico presente en el predio tonada de geo portal CVC.

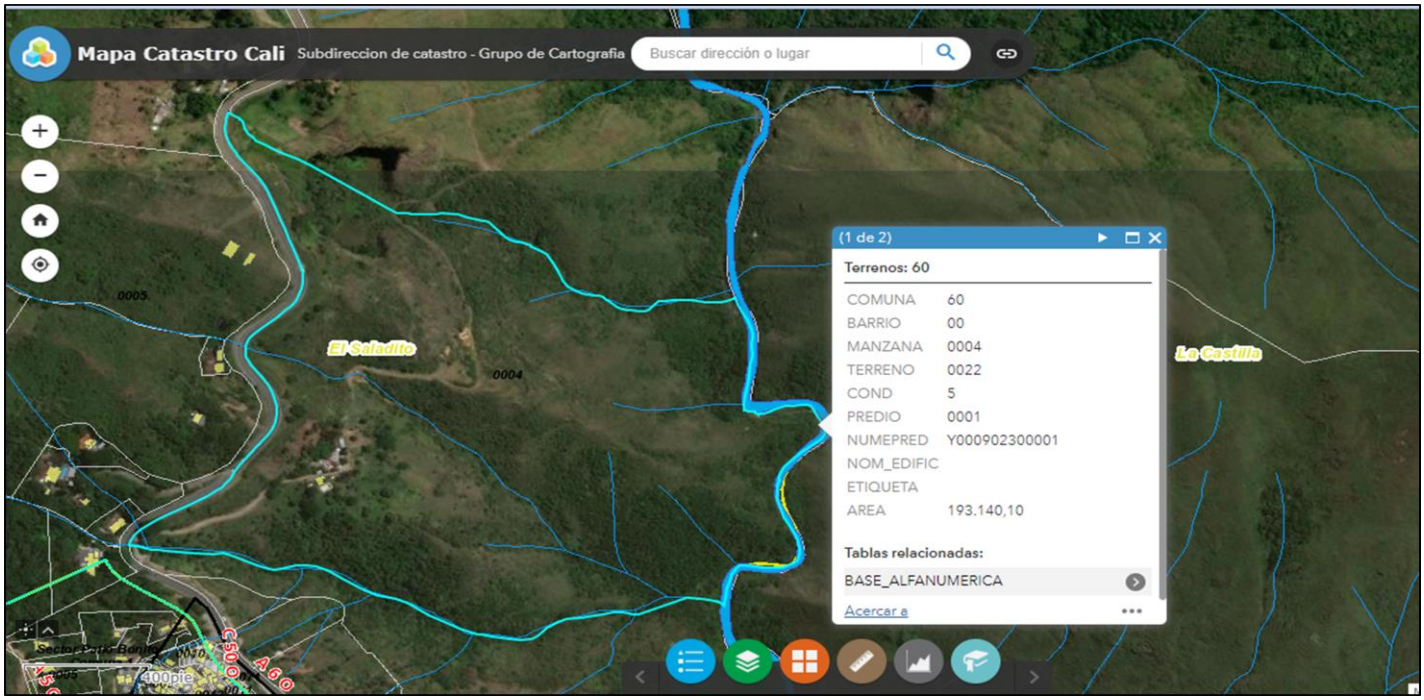


Salida grafica del predio cruzado con la capa de áreas forestales protectoras.

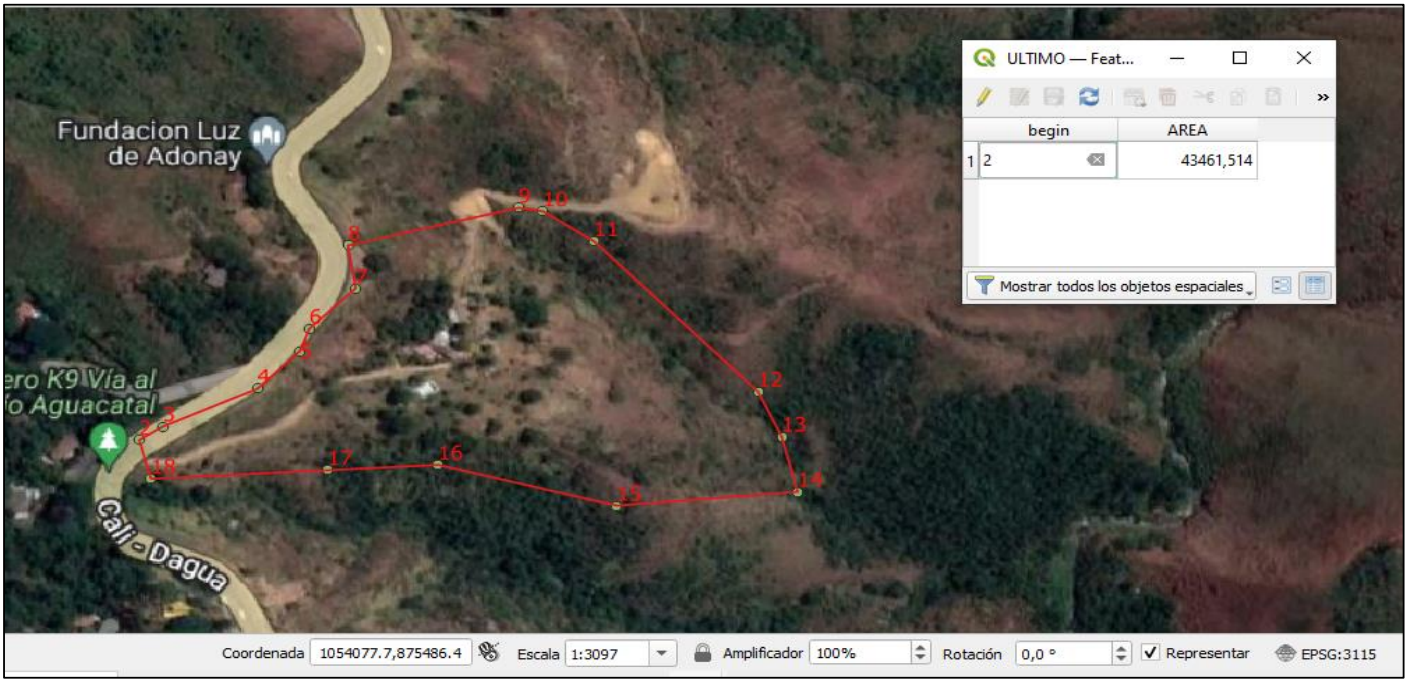
15. CUADRO DE AREAS.

El área de los predios es establecida de conformidad con la información suministrada, verificada en catastro y levantamiento aportado.

CUADRO DE AREAS	
Área predio de mayor extensión m² Certificado trad.	193.664,53
Área predio de mayor extensión m² Catastro.	193.140,10
Área predio solicitado prescripción m² Lev. Top. Final	43.174,00
Área construida Vivienda m²	131,00
Área construida construcción auxiliar m²	25,84
Total área construida m²	156,84



Salida grafica toma geo portal Catastro Cali



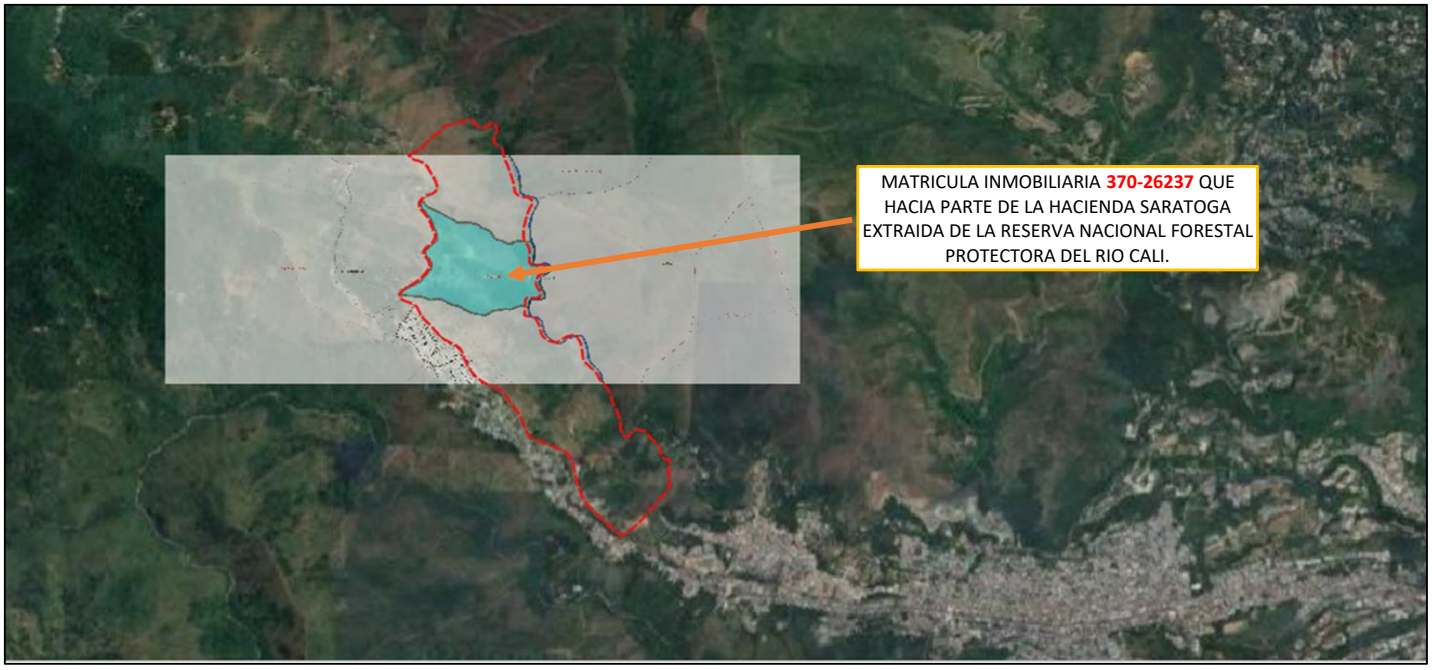
Salida grafica geo proceso SIG del área calcula con las coordenadas aportadas.

16. DESARROLLO DEL DICTAMEN.

CUARTO: REQUERIR al perito evaluador para que posterior a la aceptación del cargo, proceda a realizar estudio previo, con el fin de determinar si la zona del predio a usucapir se encuentra sujeta limitaciones de reserva forestal, así como para que precise los linderos, ubicación material y jurídica con coordenadas magna sirgas y extensión de la posesión denunciada por el demandante, especificando si puede ser objeto de pertenencia, además para que precise si el bien solicitado en la demanda coincide con el objeto de la visita precisando si efectivamente hace parte del predio de mayor extensión identificado con matricula inmobiliaria No. 370-26237; también deberá establecer si existen mejoras, explotación económica y restantes especificaciones que considere relevantes.

DETERMINAR SI LA ZONA DEL PREDIO A USUCAPIR SE ENCUENTRA SUJETA A LIMITACIONES DE RESERVA FORESTAL

Revisada la documentación suministrada en el expediente, se encuentra la Resolución No. 126 del 9 de febrero de 1998, Por medio de la cual se hacen unas sustracciones de las áreas de Reserva Forestal del Río Cali y del Río Meléndez, que fueron creadas mediante Resoluciones Números 9 de 1938, 5 de 1943 y 7 de 1941 respectivamente; en la citada resolución se encuentra establecido que el área de la hacienda Saratoga fue sustraída de la Reserva Nacional Forestal del Rio Cali por lo tanto el predio Samaria identificado con matricula inmobiliaria 370-26237 **NO TIENE LIMITACIONES DE RESERVA FORESTAL NACIONAL** y solo le corresponde la limitación del área forestal protectora.



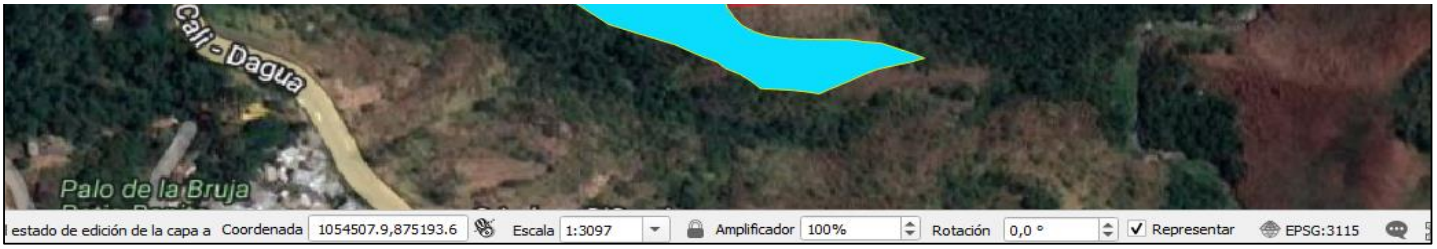
Salida Grafica que localiza la matricula inmobiliaria demandada al interior del polígono que delimitaba la Hacienda Saratoga que fue extraída de la reserva Nacional Forestal Protectora del Rio Cali.

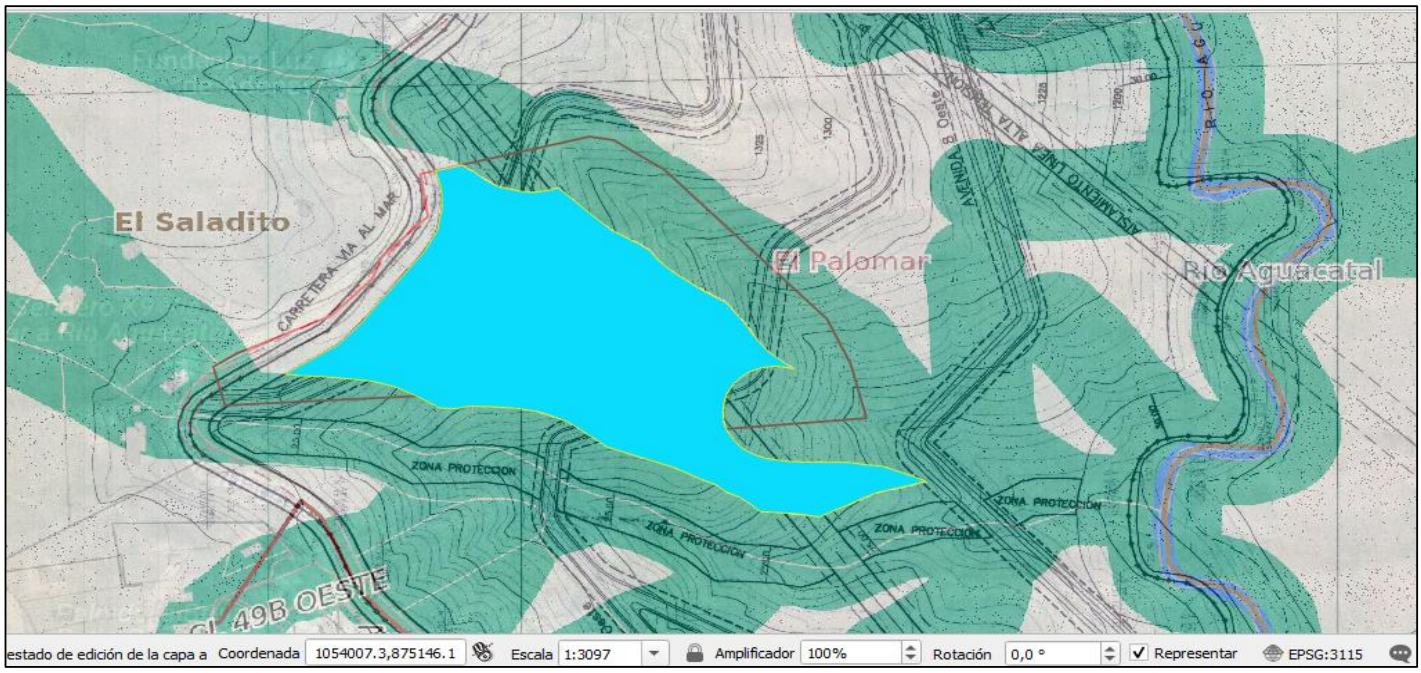
ASÍ COMO PARA QUE PRECISE LOS LINDEROS

En el numeral 14 del presente informe se dejo consignado que el levantamiento topográfico aportado presento múltiples inconsistencias que no fueron debidamente subsanadas y que las coordenadas aportadas no son confiables para establecer los linderos del área solicitada en prescripción.

EXTENSIÓN DE LA POSESIÓN DENUNCIADA POR EL DEMANDANTE

El levantamiento topográfico aportado estableció 43.174 m² de área total ocupada y de cumplirse con el lleno de los requisitos legales establecidos dentro de la normatividad legal vigente, el área establecida mediante geo proceso que seria susceptible de usucapión seria de 32.287,54 m²





ESPECIFICANDO SI PUEDE SER OBJETO DE PERTENENCIA

En el proceso de considerar las condiciones de prescriptibilidad del predio se consulta la norma nacional que es la norma de mayor jerarquía aplicable en el presente caso de estudio.

En LEY 160 DE Agosto 3 de 1994 el ARTÍCULO 38. indica "Se entiende por Unidad Agrícola Familiar (UAF), la empresa básica de producción agrícola, pecuaria, acuícola o forestal cuya extensión, conforme a las condiciones agroecológicas de la zona y con tecnología adecuada, permite a la familia remunerar su trabajo y disponer de un excedente capitalizable que coadyuve a la formación de su patrimonio."

ARTÍCULO 44. Salvo las excepciones que se señalan en el artículo siguiente, los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de la extensión determinada por el INCORA como Unidad Agrícola Familiar para el respectivo municipio o zona.

En consecuencia, so pena de nulidad absoluta del acto o contrato, no podrá llevarse a cabo actuación o negocio alguno del cual resulte la división de un inmueble rural cuyas superficies sean inferiores a la señalada como Unidad Agrícola Familiar para el correspondiente municipio por el INCORA.

ARTÍCULO 45. Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior:

a) Las donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas;

b) Los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal distinto a la explotación agrícola;

c) Los que constituyan propiedades que por sus condiciones especiales sea el caso de considerar, a pesar de su reducida extensión, como "Unidades Agrícolas Familiares", conforme a la definición contenida en esta Ley;

d) Las sentencias que declaren la prescripción adquisitiva de dominio por virtud de una posesión iniciada antes del 29 de diciembre de 1961, y las que reconozcan otro derecho igualmente nacido con anterioridad a dicha fecha.

La existencia de cualquiera de las circunstancias constitutivas de excepción conforme a este artículo no podrá ser impugnada en relación con un contrato si en la respectiva escritura pública se dejó constancias de ellas, siempre que:

1. En el caso del literal b) se haya dado efectivamente al terreno en cuestión el destino que el contrato señala.

2. En el caso del literal c), se haya efectuado la aclaración en la escritura respectiva, según el proyecto general de fraccionamiento en el cual se hubiere originado.

Mediante la RESOLUCIÓN No. 041 DE 1996 del Instituto Colombiano De La Reforma Agraria INCORA. se determinaron las extensiones para las UAFs que aplican para el territorio nacional.

ZONA RELATIVAMENTE HOMOGÉNEA No. 6. *CORDILLERA OCCIDENTAL - CENTRO-SUR*

Comprende áreas de ladera sobre la cordillera occidental de los municipios de: Cali, Dagua, Darien, Jamundí, Ríofrio, Vijes, Yotoco y Yumbo.

Toda el área municipal de: Restrepo y La Calle.

Unidad agrícola familiar: comprendida en el rango de 8 a 11 hectáreas.

El Decreto Nacional 1783 de 2021- Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y se dictan otras disposiciones establece para la subdivisión de predios estableció.

ARTÍCULO 2.2.6.1.1.6. Licencia de subdivisión y sus modalidades. Es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo.

Cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión

Son modalidades de la licencia de subdivisión:

1. En suelo rural y de expansión urbana:

Subdivisión rural

Es la autorización previa para dividir materialmente uno o varios predios ubicados en suelo rural o de expansión urbana de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial y la normatividad agraria, cultural y ambiental aplicables a estas clases de suelo, garantizando la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes.

Mientras no se adopte el respectivo plan parcial, los predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar -UAF-, salvo los casos previstos en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994. **En ningún caso se puede autorizar la subdivisión de predios rurales en contra de lo dispuesto en la Ley 160 de 1994 o las normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan**. Las excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la UAF previstas en la Ley 160 de 1994, deberán manifestarse y justificarse por escrito presentado por el solicitante en la radicación de solicitud de la licencia de subdivisión. Con fundamento en este documento, los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas verificarán que lo manifestado por el solicitante corresponde a lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994, y autorizarán la respectiva excepción en la licencia de subdivisión. Los predios resultantes sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. En todo caso la autorización de actuaciones de edificación en los predios resultantes deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos, y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población

La Resolución 126 de 1998 Por medio de la cual se hace unas sustracciones de las áreas de Reserva Forestal del Río Cali y del Río Meléndez, creadas mediante Resoluciones Números 9 de 1938, 5 de 1943 y 7 de 1941 respectivamente, proferidas por el Ministerio de Economía Nacional, estableció en su Articulo tercero.

ARTÍCULO 3°.- Las sustracciones de las Reservas Forestales, ordenadas en los artículos primero y segundo de esta providencia, quedan condicionadas a las siguientes obligaciones en cuanto al uso, manejo y administración de estas áreas:

5. El Municipio de Cali deberá coordinar conjuntamente con la autoridad competente el proceso de titulación, para las áreas objeto de sustracción, para lo cual deberá tener en cuenta, las consideraciones ambientales acordes al Estatuto de Uso del Suelo del Municipio de Santiago de Cali y, entre otros aspectos, los siguientes:

***** La no subdivisión y/o fraccionamiento de predios.

***** La conservación de las áreas forestales protectoras, establecidas en el Código de Recursos Naturales.

***** La titulación no incluye las zonas forestales protectoras definidas por el Código de Recursos Naturales.

En concordancia con la normatividad anteriormente expuesta, la INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA No 16 de 2017 de la Oficina de la Superintendencia de Notariado y Registro que versa sobre la INDIVISIBILIDAD DE LA UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR Y REGULACIÓN LEGAL DE LA PROPIEDAD EN COMÚN Y PROINDIVISO resalta los siguientes aspectos a tener presentes.

Límites fijados para la UAF — Limitaciones POT

La restricción legal para enajenar o fraccionar predios rurales en extensiones menores a las inferiores a una Unidad Agrícola Familiar UAF como lo dispone la Ley 160 de 1994, tiene su fundamento económico y social en la necesidad de evitar las sucesivas subdivisiones de los predios rurales y a la consiguiente proliferación del minifundio, que
al fraccionar las áreas laborables hasta el extremo, convierte en antieconómica la explotación de la propiedad y constituye un factor de empobrecimiento de la población campesina que tiene incorporado a ella su trabajo personal. 3

El establecimiento de áreas mínimas a la propiedad rural no fue consagrada en la
vigencia de la Ley 160 de 1994, pues esta disposición legal se encuentra vigente desde la expedición de la Ley 135 de 1961, que en su artículo 87 establecía: "salvo las
excepciones que más adelante se indican, los fundos de una extensión igual o menor a tres hectáreas se considerarán, para todos los efectos legales, como una especie que no admite división material (...) // No podrá llevarse a cabo acto alguno de división de un predio que resulte en la constitución de la propiedad cuya superficie sea inferior a la señalada."

A su vez, la Ley 160 de 1994 recogió el principio de la indivisión material teniendo como medida el concepto de Unidad Agrícola familiar — UAF, entendida como tal, "la empresa básica de producción agrícola, pecuaria, acuícola o forestal, cuya extensión, conforme a las condiciones agro ecológicas de la zona y con tecnología adecuada permite a la familia remunerar su trabajo y disponer de un excedente capitalizable que coadyuve a la formación de su patrimonio." Por esta razón el INCORA determinó las Unidades Agrícolas familiares para cada municipio del país, en la Resolución 041 de 1996.....

Las Unidades no pueden ser subdividas en tamaños inferiores a los determinados por el INCORA y, están sometidas a un régimen de propiedad específico, dispuesto en la Ley 160 de 1994. El Artículo 38 de la mencionada Ley dispone que la junta directiva del INCORA "indicará los criterios metodológicos para determinar la unidad agrícola familiar por zonas relativamente homogéneas para la adjudicación de terrenos baldíos. Por su parte, la adjudicación de parcelaciones de predios provenientes del Fondo Nacional Agrario, se hace en UAF predial (no les aplica a los baldíos).....

Por lo tanto, no podrá el Notario otorgar ni autorizar documentos públicos que pretendan fraccionar predios por debajo de la UAF, salvo las excepciones de la Ley 160/94. De igual forma, ante estos casos, el Registrador de Instrumentos Públicos deberá emitir la correspondiente nota devolutiva.

En concordancia con las consultas realizadas a las diferentes entidades municipales como Corporación Autónoma Regional Del Valle CVC, Dagma y Planeación Municipal permitieron establecer la siguiente normativa en el Acuerdo 073 Plan de Ordenamiento Territorial 2014 aplicable a la zona de localización del predio

Artículo 395. Área de Manejo Áreas Sustraídas de la Reserva Forestal Protectora Nacional de Cali. Estas áreas corresponden a las zonas que se sustrajeron de la Reserva Forestal Protectora Nacional de Cali por medio de la Resolución 126 de 1998 del Ministerio del Medio Ambiente.

Artículo 425. Restricciones y Aprovechamientos para la Construcción en las Áreas de Manejo de Regulación Hídrica, Producción Sostenible y las Áreas Sustraídas de la Reserva Forestal Protectora Nacional de Cali. Excluyendo los asentamientos identificados como centros poblados en el presente subcapítulo, las restricciones y aprovechamientos para la construcción en estas áreas de manejo serán los siguientes:

8. En el área de manejo de Regulación Hídrica y el área de manejo de Producción Sostenible solo se permitirá subdivisión predial en los lotes matriz, los cuales podrán subdividirse hasta en un máximo de cuatro (4) predios, en todo caso, los predios resultantes de dicha subdivisión no podrán ser inferiores a la Unidad Agrícola Familiar (UAF) establecida en la Ley 160 de 1994 y en la Resolución 041 de 1996 del INCORA, y aquellas que las adicionen, modifiquen o sustituyan. **En el área de manejo de las áreas sustraídas de la Reserva Forestal Protectora Nacional de Cali está prohibida la subdivisión predial según la resolución 126 de 1998 del Ministerio del Medio Ambiente.** (letras resaltadas en color rojo para destacar el contenido)

Cuando se establece la sustracción de la Reserva Forestal Protectora Nacional de Cali, los predios quedan condicionados a que no se pueden subdividir y limitan la prescripción a la totalidad del predio matriz y no a una fracción del mismo.

EN CONCORDANCIA CON TODA LA NORMATIVIDAD ANTERIORMENTE EXPUESTA EL PREDIO OBJETO DE ESTUDIO NO ES SUSCEPTIBLE DE PRESCRIPCION.

TAMBIÉN DEBERÁ ESTABLECER SI EXISTEN MEJORAS, EXPLOTACIÓN ECONÓMICA

En entrevista realizada el día 18 de noviembre con las señoras Viviana Maritza Montero Morales, Sandra Lorena Montero Morales y Diana Angelica Montero Morales hijas del señor Samuel Montero Botina destacaron que al llegar al predio la vivienda solo contaba con tres dormitorios un espacio para cocina y el baño se encontraba en el corredor, manifiestan que su padre realizo mejoras como la ampliación del camino para el ingreso, la reubicación de la cocina que en un principio no contaba con mesón y actualmente es una dependencia totalmente independiente desde hace aproximadamente unos 17 años, para la misma época también se adecuo el baño con su ducha. El cuarto de herramienta y la cocina auxiliar fueron construidas aproximadamente unos 12 a 10 años y la ampliación de la plancha en losa fácil tiene aproximadamente unos 2 años, manifiestan igualmente que han construidos los gallineros y el establo en donde pernoctan las vacas que tienen.

La explotación económica del predio se hace con las 10 cabezas de ganado que actualmente tienen para levante y producción de leche con aproximadamente 25 litros diarios, también se produce queso, venta de pollo gigante, gallinas de campo y huevos, por temporadas siembran frijol, maíz y plátano permanentemente. Tienen para la venta abono que se produce con la mezcla de gallinaza con estiércol y desechos orgánicos.

17. REVISION DE LA DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA.

Verificada la documentación suministrada

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION DE
MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 370-26237

Pagina 1

Impreso el 09 de Agosto de 2018 a las 03:38:37 p.m

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

CIRCULO REGISTRAL: 370 CALI DEPTO:VALLE MUNICIPIO:CALI VEREDA:CALI
FECHA APERTURA: 29-07-1977 RADICACION: 1977-12043 CON: CERTIFICADO DE: 22-07-1977
CODIGO CATASTRAL: Y-0092300000 COD. CATASTRAL ANT.:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
LOTE DE TERRENO, UBICADO EN EL KILOMETRO 7 KRA. AL MAR, DE CALI, QUE HACE PARTE DE UNO DE MAYOR EXTENSION CON AREA DE 119.530 M2, COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS; NORTE: CON EL RIO AGUACATAL; SUR: EN PARTE CON LA CARRETERA AL MAR, PARTIENDO DEL ZANJON #1, KILOMETRO 7 DE DICHA CARRETERA QUE COLINDA CON PROPIEDAD DEL SR.

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
Nit: 890399011-3
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL
DOCUMENTO DE COBRO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2018

ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

ID PREDIO	FECHA DE EXPEDICIÓN	FECHA DE VENCIMIENTO	OBJETO CONTRATO	No. DOCUMENTO
0000814963	2018-07-16	2018-09-29	6000000100350002003S	000064642125

PROPIETARIO	IDENTIFICACION	DIRECCIÓN PREDIO	CODIGO POSTAL
MARIA ELENA MORALES CALVO	25061421	CGTO EL SALADITO VDA EL PALOMAR	760009

NÚMERO PREDIAL NACIONAL	AVALUO	COMUNA	ESTRATO	ACTIVIDAD	P MIXTO	DIRECCIÓN DE ENTREGA
76001000060000004002250000000 2	16.680.000	60		05		CGTO EL SALADITO VEDA EL SALADITO

Predio	Y000902300002	Tarifa IPU 4.00 X 1000	Tarifa CVC 1.50 X 1000	Tarifa Alumbrado	Tarifa Bomberos 3.70 %	Tasa Interés 28.05

CONCEPTOS

Año	Impuesto Predial Unificado	Interés x mora Impuesto Predial Unificado	C.V.C.	Interés x mora C.V.C.	Alumbrado Público	Interés x mora Alumbrado Público	Sobretasa Bomberil	Interés x mora Sobretasa Bomberil	Sanción Cheque Devuelto	Costas Procesales	Total Vigencia
2017	0	-6.663	0	-1.848	0	0	0	-207	0	0	-8.718
2018	67.000	0	22.000	0	0	0	2.000	0	0	0	91.000

18. CORRESPONDENCIA ENTRE EL BIEN OBJETO DE INSPECCION Y EL BIEN OBJETO DE PRESCRIPCION.

De conformidad a la verificación que se ha realizado de la documentación y todo lo anteriormente expuesto en el informe, sustentado en la verificación que se realizo en terreno el día 18 de noviembre de 2022 al predio ubicado en el corregimiento El Saladito vereda el Palomar en visita que fue atendida por las hijas del señor Samuel Montero Botina, señoras Viviana Maritza Montero Morales, Sandra Lorena Montero Morales y Diana Angelica Montero Morales, se realiza un recorrido para la verificación en terreno del levantamiento topográfico suministrado que permite hacer la identificación del área solicitada en prescripción. Estableciéndose que efectivamente el predio objeto de inspección judicial hace parte integral de la matricula 370-26237 que se demanda y que no hace parte de ningún otro predio colindante o matricula inmobiliaria que deba ser considerado.

Para garantizar la identificación del predio se realizaron consultas en el sistema Catastral de Cali y Sistema de infraestructura de Datos Espaciales de Cali IDESC que permitieron validar la información de localización consignada en el levantamiento topográfico: en consecuencia el perito puede dar fe que existe parcial concordancia entre el bien que se describe en la presentación de la demanda y el bien objeto de inspección judicial, El inmueble cumple con las especificaciones de localización pero no fue definida claramente su cabida y linderos mediante levantamiento topográfico por tal motivo no cumple con la plena identidad del bien.

19. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA:

1 Expediente digital
2 Levantamiento topográfico

20. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.

1- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en este informe.

2- El avaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.

3- Los honorarios del avaluador no dependen de aspectos del informe.

4- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

5- El avaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

6- El avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bien valorado.

7- El avaluador no ha tenido acceso para la realización de una visita o verificación personal al bien inmueble.

8- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

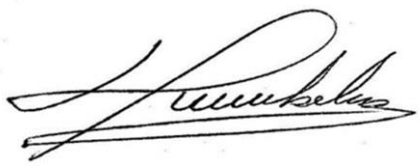
9- El avaluador manifiesta no tener interés alguno en esta(s) propiedad(es); así como también manifiesta no haber sido propietario parcial o total de la(s) misma(s), ni está interesado directa o indirectamente en adquirirla en fecha futura.

21. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN.

1- El avaluador manifiesta que no tiene relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

2- El avaluador manifiesta que este informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte y no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

Sírvase dar el respectivo tramite al presente escrito señor Juez.



Humberto Arbeláez Burbano
C.C. 16.777.135

1054140E

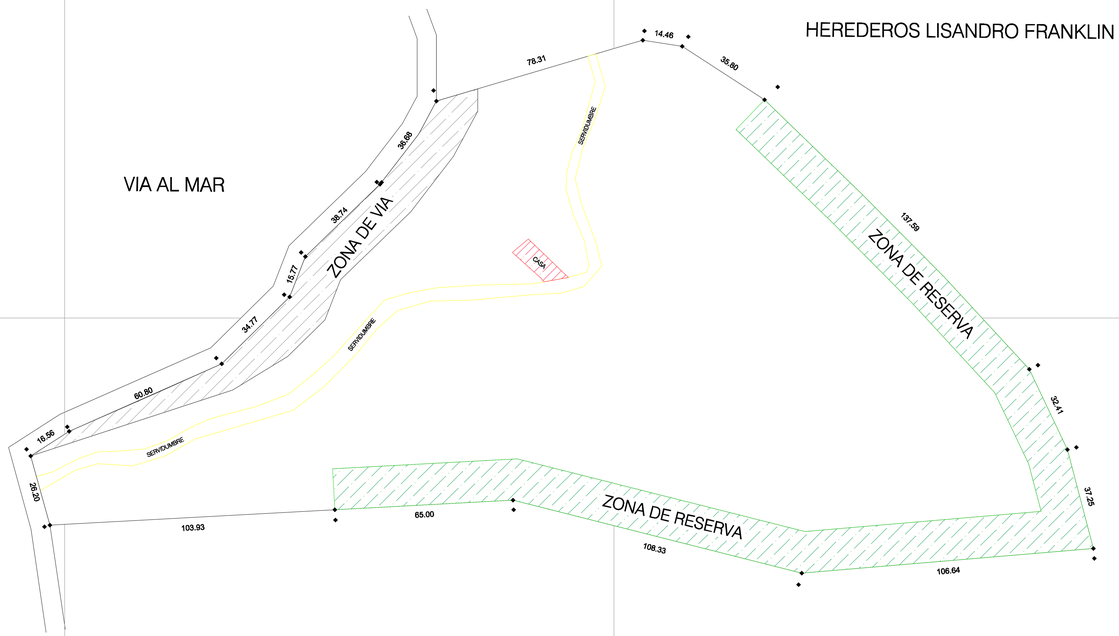
1054340E

1054540E

875470N

875270N

875070N



N

CUADRO DE AREA	
IDENTIFICACION	AREA (Mts2)
AREA TOTAL	43.015
ZONA DE RESERVA	6976
ZONA DE VIA	2451
SERVIDUMBRE	1406
CASA	132

LINDEROS	
NORTE	HEREDEROS LISANDRO FRANKLIN L:266,16 mts
ORIENTE	HEREDEROS LISANDRO FRANKLIN L:69,66 mts
SUR	HEREDEROS LISANDRO FRANKLIN L:383,90 mts
OCCIDENTE	VIA AL MAR L:229,52 mts

VALLE DEL CAUCA
PRESCRIPCION DE DOMINIO
TERRON COLORADO

DESTINACION ECONOMICA
AGROPECUARIO

CONTIENE:
- PLANO GENERAL
- CUADRO DE AREAS
- GRILLA DE COORDENADAS
- MEDIDAS GENERALES

REVISIONES

Nº	FECHA	REVISÓ	V.B.
0	03-09-2014	JUAN CAMILO ROJAS	
1	03-09-2014	JUAN CAMILO ROJAS	
2	03-09-2014	JUAN CAMILO ROJAS	

LEVANTÓ: Ing Top.JUAN CAMILO ROJAS. M.P.N. 76335-344022 VLL

REVISÓ: Ing. Top. Juan Camilo Rojas M.P.N. 76335-344022 VLL

AREA: 43.015 Mts2

ESCALA: 1:2000

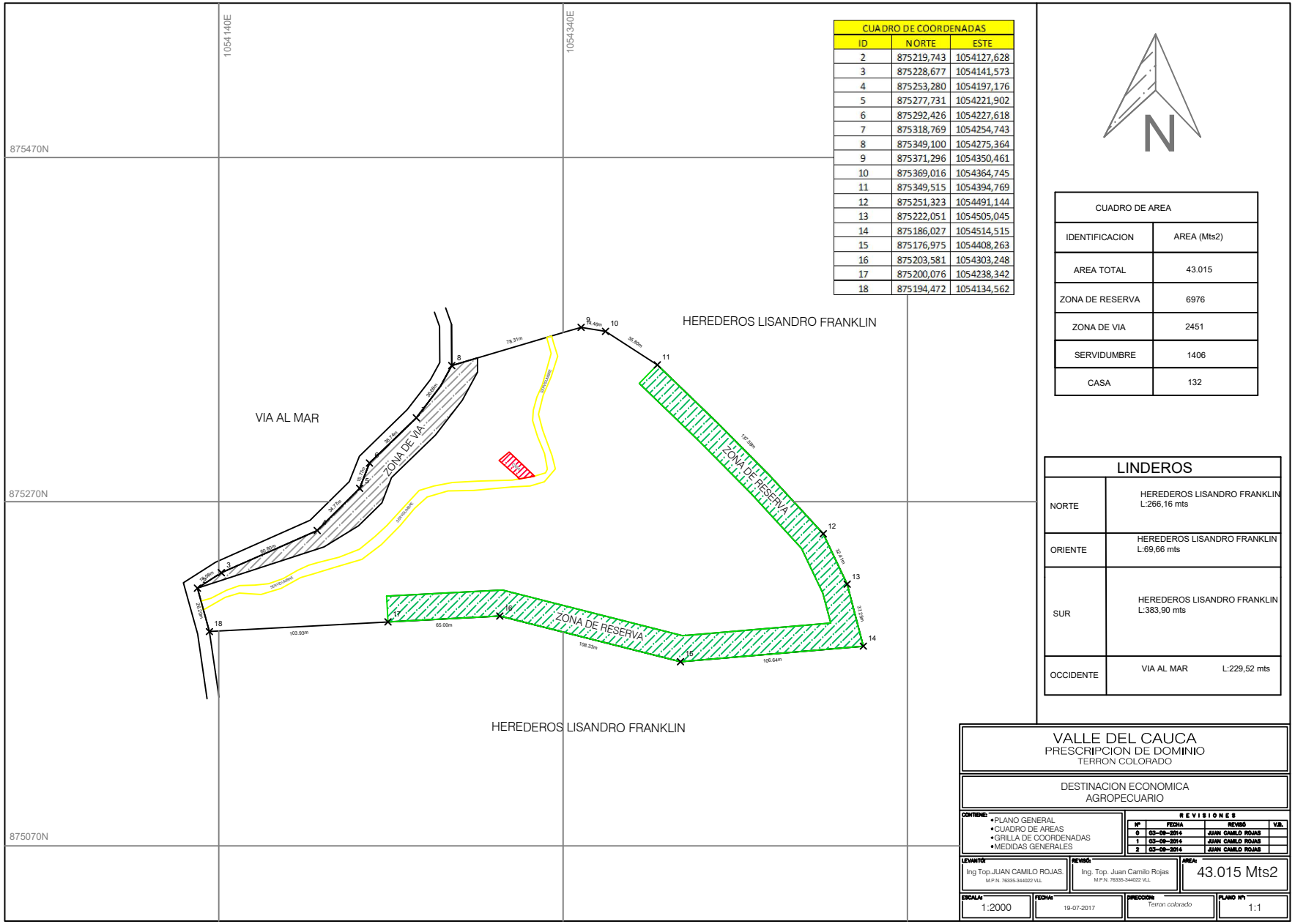
FECHA: 19-07-2017

DIRECCION: *Terron colorado*

PLANO Nº: 1:1

PRODUCED BY AN AUTODESK STUDENT VERSION

PRODUCED BY AN AUTODESK STUDENT VERSION



CUADRO DE COORDENADAS		
ID	NORTE	ESTE
2	875219,743	1054127,628
3	875228,677	1054141,573
4	875253,280	1054197,176
5	875277,731	1054221,902
6	875292,426	1054227,618
7	875318,769	1054254,743
8	875349,100	1054275,364
9	875371,296	1054350,461
10	875369,016	1054364,745
11	875349,515	1054394,769
12	875251,323	1054491,144
13	875222,051	1054505,045
14	875186,027	1054514,515
15	875176,975	1054408,263
16	875203,581	1054303,248
17	875200,076	1054238,342
18	875194,472	1054134,562

N

CUADRO DE AREA	
IDENTIFICACION	AREA (Mts2)
AREA TOTAL	43.015
ZONA DE RESERVA	6976
ZONA DE VIA	2451
SERVIDUMBRE	1406
CASA	132

LINDEROS	
NORTE	HEREDEROS LISANDRO FRANKLIN L:266,16 mts
ORIENTE	HEREDEROS LISANDRO FRANKLIN L:69,66 mts
SUR	HEREDEROS LISANDRO FRANKLIN L:383,90 mts
OCCIDENTE	VIA AL MAR L:229,52 mts

VALLE DEL CAUCA
PRESCRIPCION DE DOMINIO
TERRON COLORADO

DESTINACION ECONOMICA
AGROPECUARIO

CONTIENE:
- PLANO GENERAL
- CUADRO DE AREAS
- GRILLA DE COORDENADAS
- MEDIDAS GENERALES

REVISIONES

Nº	FECHA	REVISÓ	V.B.
0	03-09-2014	JUAN CAMILO ROJAS	
1	03-09-2014	JUAN CAMILO ROJAS	
2	03-09-2014	JUAN CAMILO ROJAS	

LEVANTÓ: Ing Top.JUAN CAMILO ROJAS. M.P.N. 76335-344022 VLL

REVISÓ: Ing. Top. Juan Camilo Rojas M.P.N. 76335-344022 VLL

AREA: 43.015 Mts2

ESCALA: 1:2000

FECHA: 19-07-2017

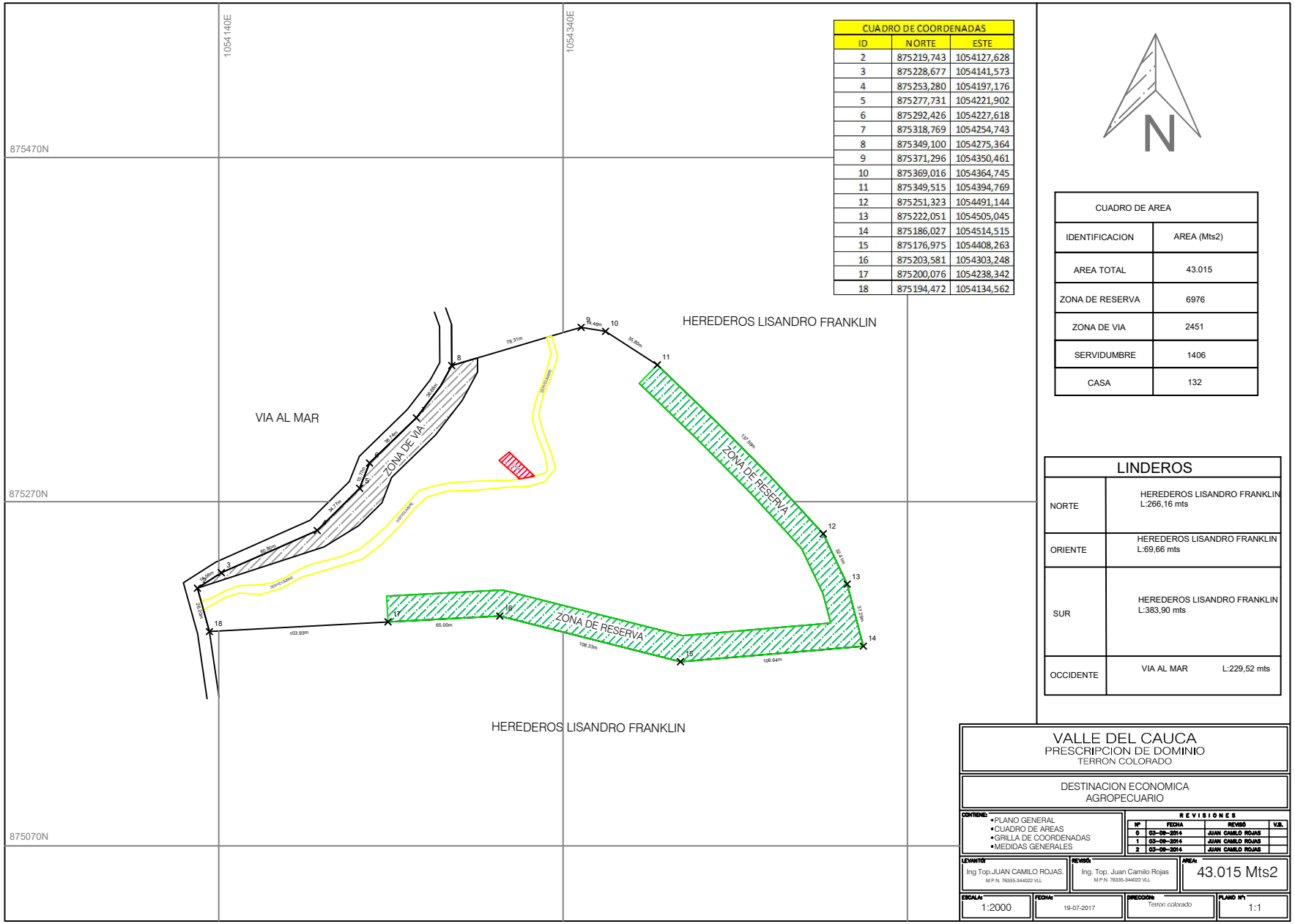
DIRECCIÓN: Terron colorado

PLANO Nº: 1:1

PRODUCED BY AN AUTODESK STUDENT VERSION

PRODUCED BY AN AUTODESK STUDENT VERSION

PRODUCED BY AN AUTODESK STUDENT VERSION



CUADRO DE COORDENADAS		
ID	NORTE	ESTE
2	875219,743	1054127,628
3	875228,677	1054141,573
4	875253,280	1054197,176
5	875277,731	1054221,902
6	875292,426	1054227,618
7	875318,769	1054254,743
8	875349,100	1054275,364
9	875371,296	1054350,461
10	875369,016	1054364,745
11	875349,515	1054394,769
12	875251,323	1054491,144
13	875222,051	1054505,045
14	875186,027	1054514,515
15	875176,975	1054408,263
16	875203,581	1054303,248
17	875200,076	1054238,342
18	875194,472	1054134,562

N

CUADRO DE AREA	
IDENTIFICACION	AREA (Mts2)
AREA TOTAL	43.015
ZONA DE RESERVA	6976
ZONA DE VIA	2451
SERVIDUMBRE	1406
CASA	132

LINDEROS	
NORTE	HEREDEROS LISANDRO FRANKLIN L:266,16 mts
ORIENTE	HEREDEROS LISANDRO FRANKLIN L:69,66 mts
SUR	HEREDEROS LISANDRO FRANKLIN L:383,90 mts
OCCIDENTE	VIA AL MAR L:229,52 mts

VALLE DEL CAUCA
PRESCRIPCION DE DOMINIO
TERRON COLORADO

DESTINACION ECONOMICA
AGROPECUARIO

CONTIENE:
- PLANO GENERAL
- CUADRO DE AREAS
- GRILLA DE COORDENADAS
- MEDIDAS GENERALES

REVISIONES

Nº	FECHA	REVISÓ	V.B.
0	03-09-2014	JUAN CAMILO ROJAS	
1	03-09-2014	JUAN CAMILO ROJAS	
2	03-09-2014	JUAN CAMILO ROJAS	

LEVANTÓ: Ing Top.JUAN CAMILO ROJAS. M.P.N. 76335-344022 VLL

REVISÓ: Ing. Top. Juan Camilo Rojas M.P.N. 76335-344022 VLL

AREA: 43.015 Mts2

ESCALA: 1:2000

FECHA: 19-07-2017

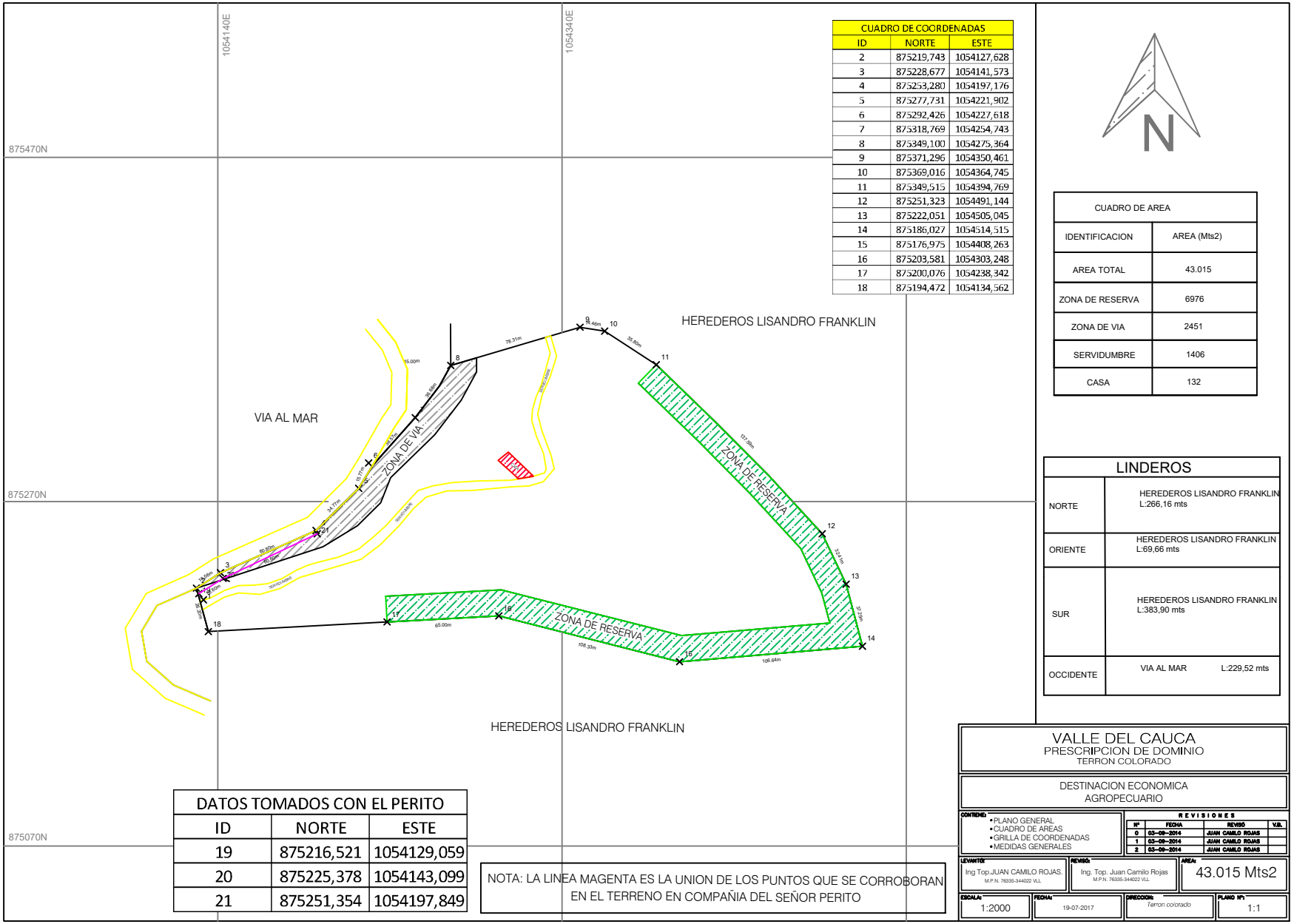
DIRECCIÓN: Terron colorado

PLANO Nº: 1:1

PRODUCED BY AN AUTODESK STUDENT VERSION

CREADO CON UNA VERSIÓN PARA ESTUDIANTES DE AUTODESK

CREADO CON UNA VERSION PARA ESTUDIANTES DE AUTODESK



CUADRO DE COORDENADAS		
ID	NORTE	ESTE
2	875219,743	1054127,628
3	875228,677	1054141,573
4	875253,280	1054197,176
5	875277,731	1054221,902
6	875292,426	1054227,618
7	875318,769	1054254,743
8	875349,100	1054275,364
9	875371,296	1054350,461
10	875369,016	1054364,745
11	875349,515	1054394,769
12	875251,323	1054491,144
13	875222,051	1054505,045
14	875186,027	1054514,515
15	875176,975	1054408,263
16	875203,581	1054303,248
17	875200,076	1054238,342
18	875194,472	1054134,562

CUADRO DE AREA	
IDENTIFICACION	AREA (Mts2)
AREA TOTAL	43.015
ZONA DE RESERVA	6976
ZONA DE VIA	2451
SERVIDUMBRE	1406
CASA	132

LINDEROS	
NORTE	HEREDEROS LISANDRO FRANKLIN L:266,16 mts
ORIENTE	HEREDEROS LISANDRO FRANKLIN L:69,66 mts
SUR	HEREDEROS LISANDRO FRANKLIN L:383,90 mts
OCCIDENTE	VIA AL MAR L:229,52 mts

DATOS TOMADOS CON EL PERITO		
ID	NORTE	ESTE
19	875216,521	1054129,059
20	875225,378	1054143,099
21	875251,354	1054197,849

NOTA: LA LINEA MAGENTA ES LA UNION DE LOS PUNTOS QUE SE CORROBORAN EN EL TERRENO EN COMPAÑIA DEL SEÑOR PERITO

VALLE DEL CAUCA
PRESCRIPCION DE DOMINIO
TERRON COLORADO

DESTINACION ECONOMICA
AGROPECUARIO

CONTIENE:
- PLANO GENERAL
- CUADRO DE AREAS
- GRILLA DE COORDENADAS
- MEDIDAS GENERALES

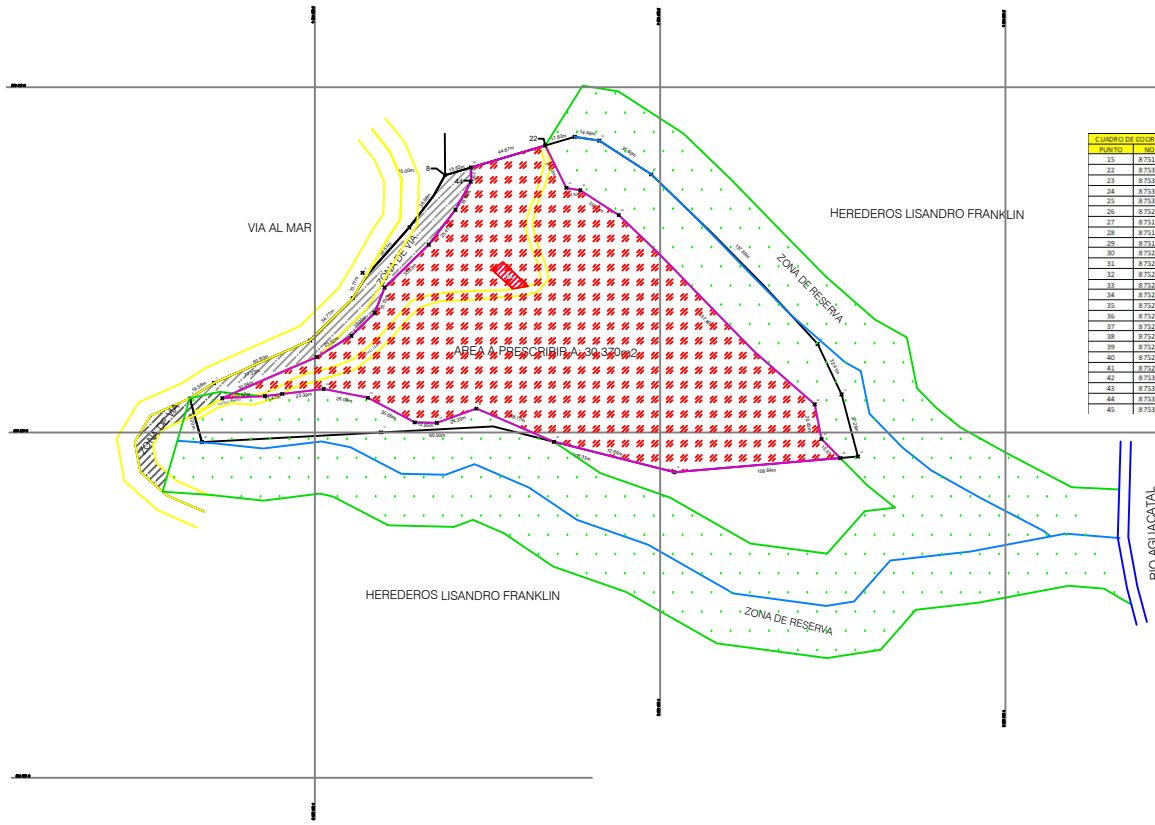
REVISIONES

Nº	FECHA	REVISO	V.B.
0	03-09-2014	JUAN CAMILO ROJAS	
1	03-09-2014	JUAN CAMILO ROJAS	
2	03-09-2014	JUAN CAMILO ROJAS	

LEVANTO:	REVISO:	AREA:
Ing Top.JUAN CAMILO ROJAS. M.P.N. 76335-344022 VLL	Ing. Top. Juan Camilo Rojas M.P.N. 76335-344022 VLL	43.015 Mts2

ESCALA:	FECHA:	DIRECCION:	PLANO Nº:
1:2000	19-07-2017	Terron colorado	1:1

CREADO CON UNA VERSIÓN PARA ESTUDIANTES DE AUTODESK



CUADRO DE COORDENADAS DEL AREA A PRESCRIBIR			
PUNTO	NORTE	ESTE	DESCRIPCION
15	875176,97	1054408,26	LINDERO
22	875366,25	1054333,38	LINDERO
23	875341,67	1054343,73	LINDERO
24	875340,39	1054353,74	LINDERO
25	875325,98	1054376,00	LINDERO
26	875216,26	1054489,47	LINDERO
27	875196,23	1054491,43	LINDERO
28	875185,16	1054504,34	LINDERO
29	875194,53	1054338,50	LINDERO
30	875213,80	1054293,53	LINDERO
31	875205,59	1054270,66	LINDERO
32	875205,86	1054257,81	LINDERO
33	875220,12	1054230,67	LINDERO
34	875225,23	1054203,12	LINDERO
35	875222,30	1054181,15	LINDERO
36	875221,08	1054171,13	LINDERO
37	875223,59	1054144,77	LINDERO
38	875243,71	1054201,15	LINDERO
39	875253,96	1054221,22	LINDERO
40	875269,31	1054234,72	LINDERO
41	875283,66	1054240,41	LINDERO
42	875308,77	1054265,97	LINDERO
43	875328,92	1054281,46	LINDERO
44	875345,31	1054290,38	LINDERO
45	875353,53	1054290,35	LINDERO

CUADRO DE COORDENADAS		
ID	NORTE	ESTE
2	875219,743	1054127,629
3	875228,677	1054141,573
4	875253,280	1054187,176
5	875277,731	1054221,902
6	875292,426	1054227,618
7	875318,769	1054254,743
8	875349,100	1054275,364
9	875371,296	1054350,461
10	875369,016	1054364,745
11	875349,515	1054394,769
12	875251,323	1054491,144
13	875222,051	1054505,045
14	875186,027	1054514,515
15	875176,975	1054408,263
16	875203,581	1054303,248
17	875200,076	1054238,342
18	875194,472	1054134,562

CUADRO DE AREA	
IDENTIFICACION	AREA (Mts2)
AREA TOTAL	43.015
AREA A PRESCRIBIR	30.505
ZONA DE RESERVA	12.510
ZONA DE VIA	2586
CAMINO INTERNO	1406
CASA	132

CUADRO DE COLINDANCIA	
NORTE	
HEREDEROS DE LISANDRO FRANKLIN	44,87m
ORIENTE	
ZONA DE RESERVA DE QUEBRADA	256,02m
SUR	
HEREDEROS DE LISANDRO FRANKLIN	169,11m
ZONA DE RESERVA DE QUEBRADA	221,11m
OCCIDENTE	
ZONA DE AMPLIACION DE LA VIA AL MAR	201,66m

VALLE DEL CAUCA
PRESCRIPCION DE DOMINIO
TERRON COLORADO

DESTINACION ECONOMICA
AGROPECUARIO

CONTENIDO:
- PLANO GENERAL
- CUADRO DE AREAS
- GRILLA DE COORDENADAS
- MEDIDAS GENERALES

REVISIONES

Nº	FECHA	DETALLE	VOL.
0	02-08-2016	JUAN CAMILO ROJAS	
1	02-08-2016	JUAN CAMILO ROJAS	
2	02-08-2016	JUAN CAMILO ROJAS	

LEVANTO: Ing Top.JUAN CAMILO ROJAS M.P.N. 76585-344022 VLL

REVISO: Ing. Top. Juan Camilo Rojas M.P.N. 76585-344022 VLL

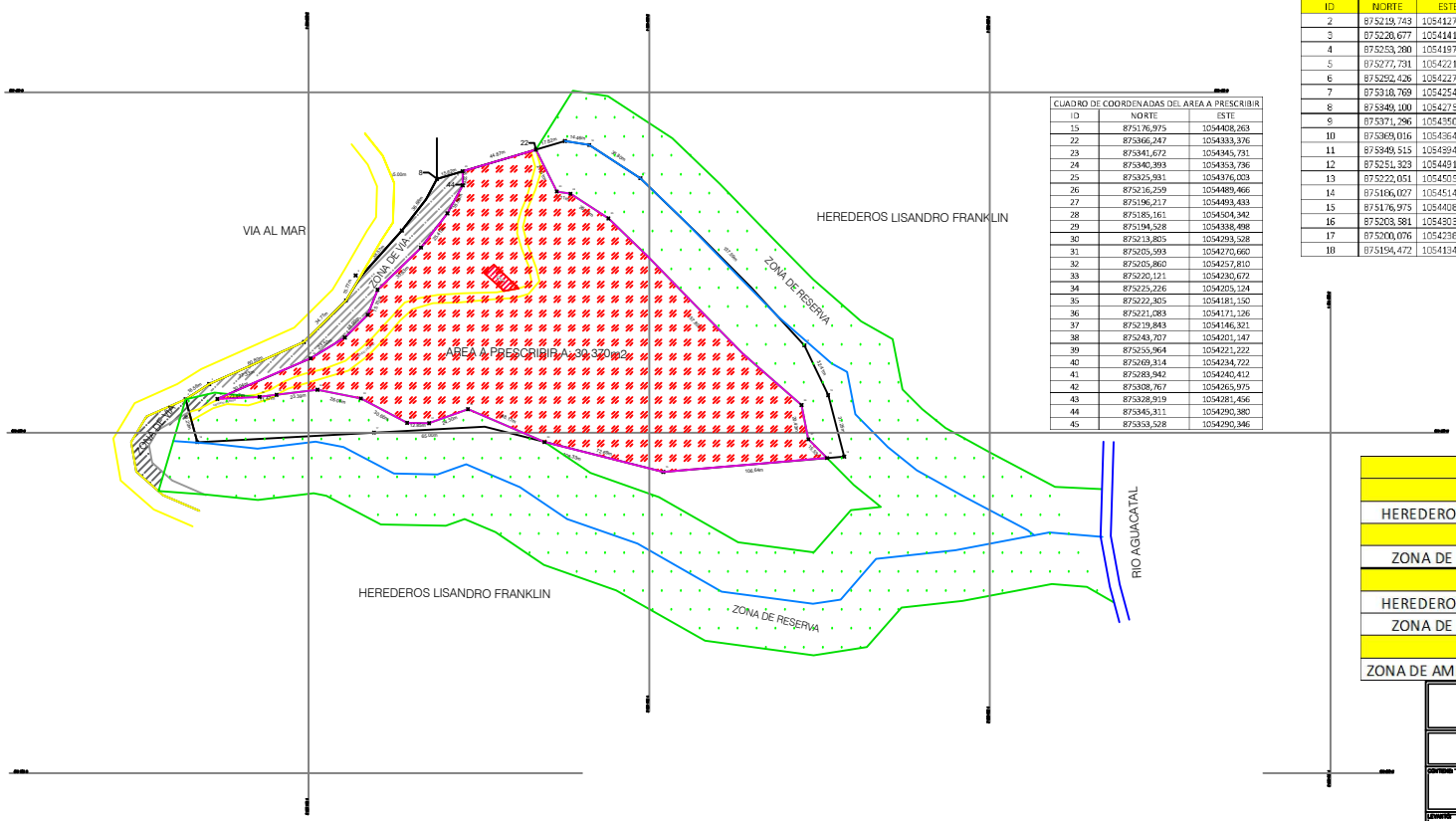
AREA: 30.370 Mts2

ESCALA: 1:1500

FECHA: 19-07-2017

PROCEDENCIA: Terron colorado

PLANO Nº: 1:1



CUADRO DE COORDENADAS DEL AREA A PRESCRIBIR		
ID	NORTE	ESTE
15	875176,975	1054408,263
22	875366,247	1054333,376
23	875341,672	1054345,731
24	875340,393	1054353,736
25	875325,931	1054376,003
26	875216,259	1054489,466
27	875196,217	1054493,433
28	875185,161	1054504,342
29	875194,528	1054338,498
30	875213,805	1054293,528
31	875205,593	1054270,660
32	875205,860	1054257,810
33	875220,121	1054230,672
34	875225,226	1054205,124
35	875222,305	1054181,150
36	875221,083	1054171,126
37	875219,843	1054146,321
38	875243,707	1054201,147
39	875255,964	1054221,222
40	875269,314	1054234,722
41	875283,942	1054240,412
42	875308,767	1054265,975
43	875328,919	1054281,456
44	875345,311	1054290,380
45	875353,528	1054290,346

CUADRO DE COORDENADAS		
ID	NORTE	ESTE
2	875219,743	1054127,628
3	875228,677	1054141,573
4	875253,280	1054197,176
5	875277,731	1054221,902
6	875292,426	1054227,618
7	875318,769	1054254,743
8	875349,100	1054275,364
9	875371,296	1054350,461
10	875369,016	1054364,745
11	875349,515	1054394,769
12	875251,323	1054491,144
13	875222,051	1054505,045
14	875186,027	1054514,515
15	875176,975	1054408,263
16	875203,581	1054303,248
17	875200,076	1054238,342
18	875194,472	1054134,562

N

CUADRO DE AREA	
IDENTIFICACION	AREA (Mts2)
AREA TOTAL	43.015
AREA A PRESCRIBIR	30.505
ZONA DE RESERVA	12.510
ZONA DE VIA	2586
CAMINO INTERNO	1406
CASA	132

CUADRO DE COLINDANCIA	
NORTE	
HEREDEROS DE LISANDRO FRANKLIN	44,87m
ORIENTE	
ZONA DE RESERVA DE QUEBRADA	256,02m
SUR	
HEREDEROS DE LISANDRO FRANKLIN	169,11m
ZONA DE RESERVA DE QUEBRADA	221,11m
OCCIDENTE	
ZONA DE AMPLIACION DE LA VIA AL MAR	201,66m

VALLE DEL CAUCA
PRESCRIPCION DE DOMINIO
TERRON COLORADO

DESTINACION ECONOMICA
AGROPECUARIO

CONTIENE:
- PLANO GENERAL
- CUADRO DE AREAS
- GRILLA DE COORDENADAS
- MEDIDAS GENERALES

REVISIONES

Nº	FECHA	REVISO	V.D.
0	02-09-2014	JUAN CAMILO ROJAS	
1	02-09-2014	JUAN CAMILO ROJAS	
2	02-09-2014	JUAN CAMILO ROJAS	

LEVANTO: Ing Top.JUAN CAMILO ROJAS. M.P.N. 76205-344032 VLL
REVISO: Ing. Top. Juan Camilo Rojas M.P.N. 76205-344032 VLL
AREA: 30.370 Mts2

ESCALA: 1:1500
FECHA: 19-07-2017
DIRECCION: Terron colorado
PLANO Nº: 1:1

CUADRO DE COORDENADAS DEL AREA A PRESCRIBIR		
ID	NORTE	ESTE
15	875176,975	1054408,263
22	875366,247	1054333,376
23	875341,672	1054345,731
24	875340,393	1054353,736
25	875325,931	1054376,003
26	875216,259	1054489,466
27	875196,217	1054493,433
28	875185,161	1054504,342
29	875194,528	1054338,498
30	875213,805	1054293,528
31	875205,593	1054270,660
32	875205,860	1054257,810
33	875220,121	1054230,672
34	875225,226	1054205,124
35	875222,305	1054181,150
36	875221,083	1054171,126
37	875219,843	1054146,321
38	875243,707	1054201,147
39	875255,964	1054221,222
40	875269,314	1054234,722
41	875283,942	1054240,412
42	875308,767	1054265,975
43	875328,919	1054281,456
44	875345,311	1054290,380
45	875353,528	1054290,346
46	875352,514	1054309,689

CUADRO DE COORDENADAS		
ID	NORTE	ESTE
2	875219,743	1054127,628
3	875228,677	1054141,573
4	875253,280	1054197,176
5	875277,731	1054221,902
6	875292,426	1054227,618
7	875318,769	1054254,743
8	875346,717	1054250,229
9	875371,296	1054350,461
10	875369,016	1054364,745
11	875349,515	1054394,769
12	875251,323	1054491,144
13	875222,051	1054505,045
14	875186,027	1054514,515
15	875176,975	1054408,263
16	875203,581	1054303,248
17	875200,076	1054238,342
18	875194,472	1054134,562

N

CUADRO DE AREA	
IDENTIFICACION	AREA (Mts2)
AREA TOTAL	43.174
AREA A PRESCRIBIR	30.238
ZONA DE RESERVA	13.213
ZONA DE VIA	2.383
CAMINO INTERNO	1.332
CASA	132

CUADRO DE COLINDANCIA	
NORTE	
HEREDEROS DE LISANDRO FRANKLIN	44,87m
ORIENTE	
ZONA DE RESERVA DE QUEBRADA	256,02m
SUR	
HEREDEROS DE LISANDRO FRANKLIN	169,11m
ZONA DE RESERVA DE QUEBRADA	221,11m
OCCIDENTE	
ZONA DE AMPLIACION DE LA VIA AL MAR	201,66m

VALLE DEL CAUCA
PRESCRIPCION DE DOMINIO
TERRON COLORADO

DESTINACION ECONOMICA
AGROPECUARIO

CONTIENE:
- PLANO GENERAL
- CUADRO DE AREAS
- GRILLA DE COORDENADAS
- MEDIDAS GENERALES

REVISIONES			
Nº	FECHA	REVISÓ	V.B.
0	03-09-2014	JUAN CAMILO ROJAS	
1	03-09-2014	JUAN CAMILO ROJAS	
2	03-09-2014	JUAN CAMILO ROJAS	

LEVANTÓ: Ing Top.JUAN CAMILO ROJAS. M.P.N. 76335-344022 VLL

REVISÓ: Ing. Top. Juan Camilo Rojas M.P.N. 76335-344022 VLL

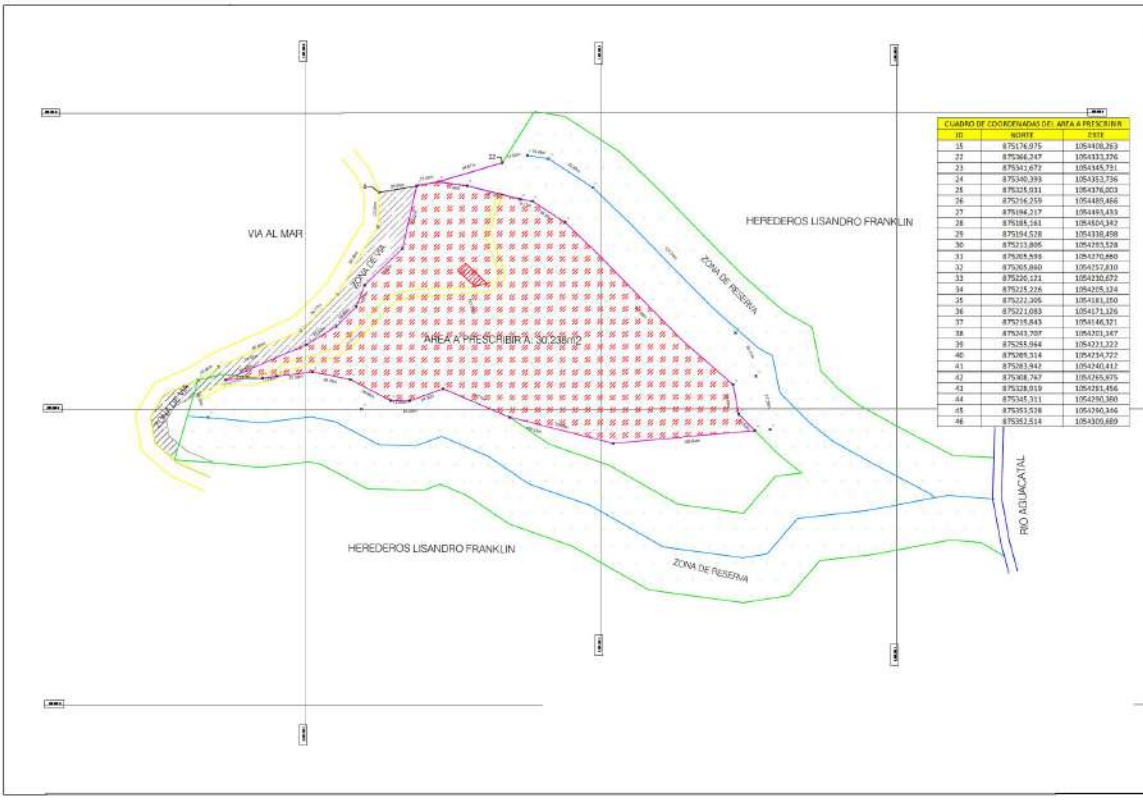
AREA: 30.238 Mts2

ESCALA: 1:1500

FECHA: 19-07-2017

DIRECCION: *Terron colorado*

PLANO Nº: 1:1



CUADRO DE COORDENADAS DEL AREA A PRESCRIBIR		
ID	NORTE	ESTE
15	875176,975	1054408,263
22	875366,247	1054333,376
23	875341,672	1054345,731
24	875340,393	1054353,736
25	875325,931	1054376,003
26	875256,259	1054489,466
27	875196,217	1054493,433
28	875185,161	1054504,342
29	875194,528	1054338,498
30	875213,806	1054293,528
31	875205,998	1054270,880
32	875205,860	1054257,810
33	875220,121	1054230,672
34	875225,226	1054205,124
35	875222,306	1054181,150
36	875221,083	1054171,126
37	875219,843	1054146,321
38	875241,707	1054201,147
39	875255,964	1054221,222
40	875269,314	1054234,722
41	875283,942	1054240,412
42	875308,767	1054265,975
43	875328,919	1054281,456
44	875345,311	1054290,380
45	875353,528	1054290,346
46	875352,514	1054300,689

CUADRO DE COORDENADAS		
ID	NORTE	ESTE
2	875219,743	1054127,628
3	875228,677	1054141,573
4	875253,280	1054197,176
5	875277,731	1054221,902
6	875292,426	1054227,618
7	875318,769	1054254,743
8	875346,717	1054250,229
9	875371,296	1054350,461
10	875369,016	1054364,745
11	875349,515	1054394,769
12	875251,323	1054491,144
13	875222,051	1054505,045
14	875186,027	1054514,515
15	875176,975	1054408,263
16	875203,581	1054303,248
17	875200,076	1054238,342
18	875194,472	1054134,562

N

CUADRO DE AREA	
IDENTIFICACION	AREA (Mts2)
AREA TOTAL	41.174
AREA A PRESCRIBIR	30.238
ZONA DE RESERVA	13.219
ZONA DE VIA	2.383
CAMINO INTERNO	1.332
CASA	132

CUADRO DE COLINDANCIA	
NORTE	
HEREDEROS DE LISANDRO FRANKLIN	44,87m
ORIENTE	
ZONA DE RESERVA DE QUEBRADA	256,02m
SUR	
HEREDEROS DE LISANDRO FRANKLIN	169,11m
ZONA DE RESERVA DE QUEBRADA	221,11m
OCCIDENTE	
ZONA DE AMPLIACION DE LA VIA AL MAR	201,66m

VALLE DEL CAUCA
PRESCRIPCION DE DOMINIO
TERRON COLORADO

DESTINACION ECONOMICA
AGROPECUARIO

CONTIENE:
- PLANO GENERAL
- CUADRO DE AREAS
- GRILLA DE COORDENADAS
- MEDIDAS GENERALES

REVISIONES

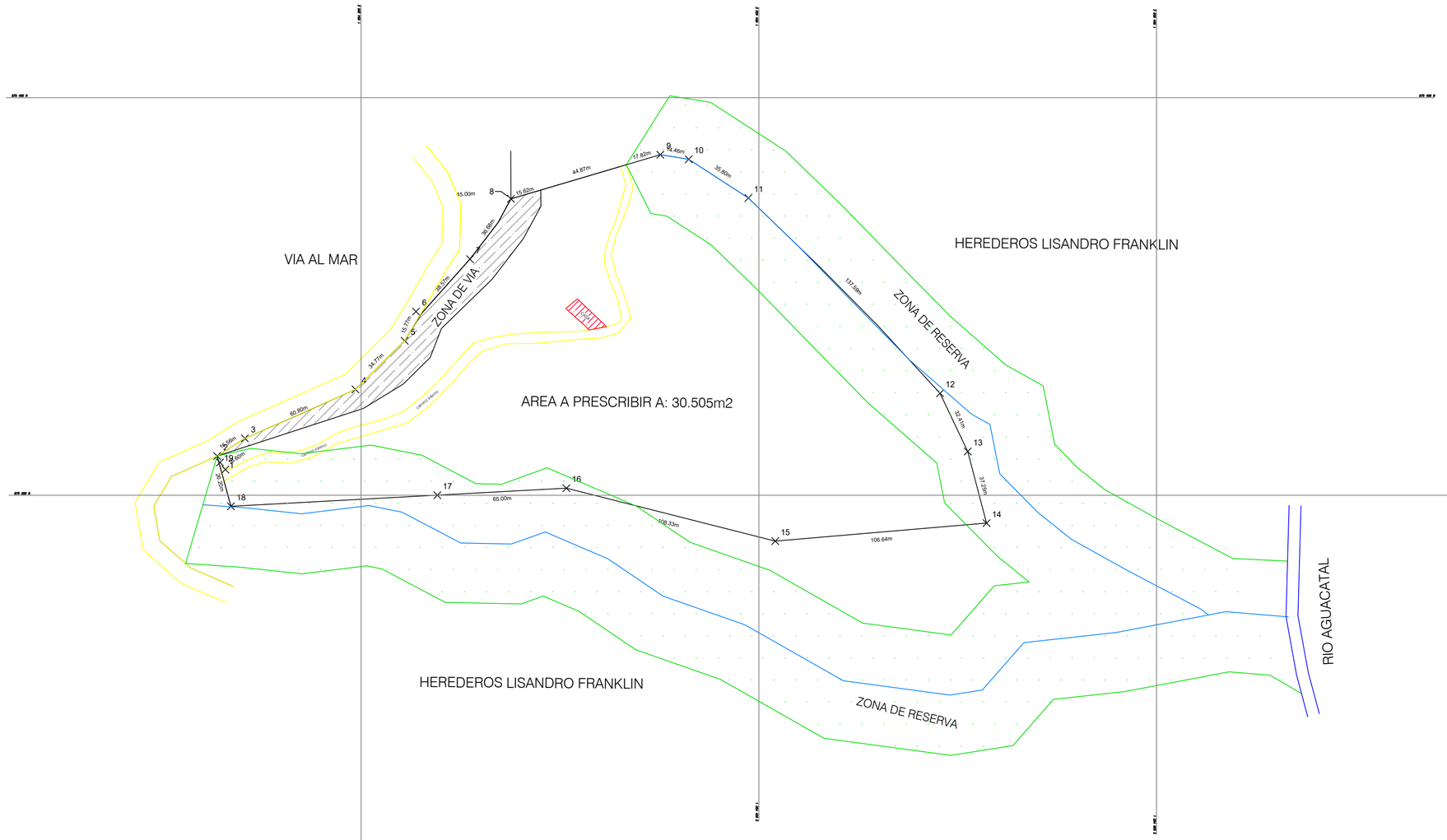
Ing Top JUAN CAMILO ROJAS

Ing. Top. Juan Camilo Rojas

AREA: 30.238 Mts2

ESCALA: 1:1500

PLANO Nº: 1:1



CUADRO DE COORDENADAS		
ID	NORTE	ESTE
2	875219,743	1054127,628
3	875228,677	1054141,573
4	875253,280	1054197,176
5	875277,731	1054221,902
6	875292,426	1054227,618
7	875318,769	1054254,743
8	875349,100	1054275,364
9	875371,296	1054350,461
10	875369,016	1054364,745
11	875349,515	1054394,769
12	875251,323	1054491,144
13	875222,051	1054505,045
14	875186,027	1054514,515
15	875176,975	1054408,263
16	875203,581	1054303,248
17	875200,076	1054238,342
18	875194,472	1054134,562

N

CUADRO DE AREA	
IDENTIFICACION	AREA (Mts2)
AREA TOTAL	43.015
AREA A PRESCRIBIR	30.505
ZONA DE RESERVA	12.510
ZONA DE VIA	2451
CAMINO INTERNO	1406
CASA	132

CUADRO DE COLINDANCIA	
NORTE	
HEREDEROS DE LISANDRO FRANKLIN	44,87m
ORIENTE	
ZONA DE RESERVA DE QUEBRADA	256,02m
SUR	
HEREDEROS DE LISANDRO FRANKLIN	169,11m
ZONA DE RESERVA DE QUEBRADA	221,11m
OCCIDENTE	
ZONA DE AMPLIACION DE LA VIA AL MAR	201,66m

DATOS TOMADOS CON EL PERITO		
ID	NORTE	ESTE
19	875216,521	1054129,059
20	875225,378	1054143,099
21	875251,354	1054197,849

VALLE DEL CAUCA
PRESCRIPCION DE DOMINIO
TERRON COLORADO

DESTINACION ECONOMICA
AGROPECUARIO

CONTIENE:
- PLANO GENERAL
- CUADRO DE AREAS
- GRILLA DE COORDENADAS
- MEDIDAS GENERALES

REVISIONES

Nº	FECHA	REVISÓ	V.B.
0	03-09-2014	JUAN CAMILO ROJAS	
1	03-09-2014	JUAN CAMILO ROJAS	
2	03-09-2014	JUAN CAMILO ROJAS	

LEVANTÓ: Ing Top.JUAN CAMILO ROJAS. M.P.N. 76335-344022 VLL

REVISÓ: Ing. Top. Juan Camilo Rojas M.P.N. 76335-344022 VLL

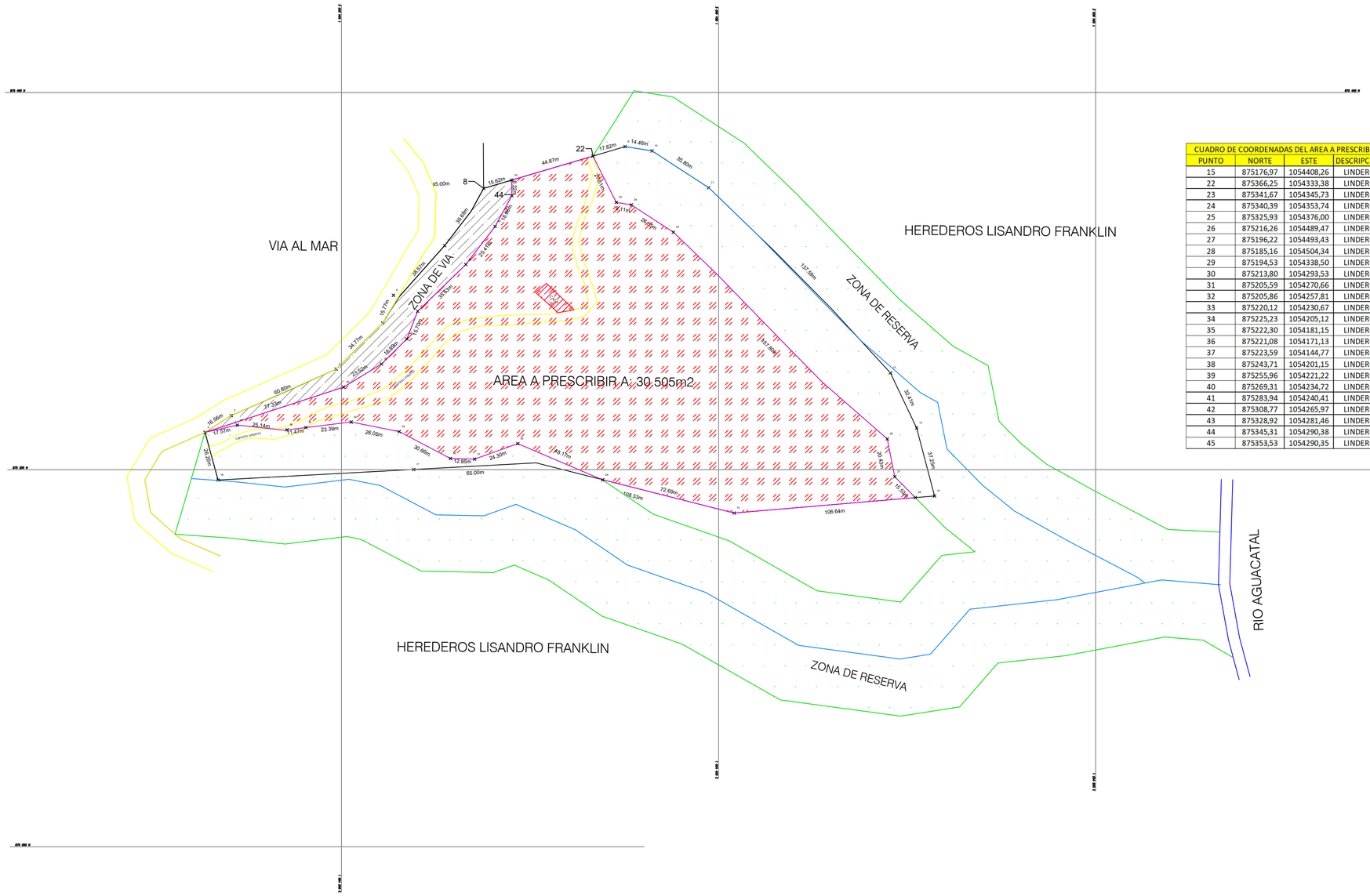
AREA: 30.505 Mts2

ESCALA: 1:1500

FECHA: 19-07-2017

DIRECCION: Terron colorado

PLANO Nº: 1:1



CUADRO DE COORDENADAS		
ID	NORTE	ESTE
2	875219,743	1054127,628
3	875228,677	1054141,573
4	875253,280	1054197,176
5	875277,731	1054221,902
6	875292,426	1054227,618
7	875318,769	1054254,743
8	875349,100	1054275,364
9	875371,296	1054350,461
10	875369,016	1054364,745
11	875349,515	1054394,769
12	875251,323	1054491,144
13	875222,051	1054505,045
14	875186,027	1054514,515
15	875176,975	1054408,263
16	875203,581	1054303,248
17	875200,076	1054238,342
18	875194,472	1054134,562

CUADRO DE COORDENADAS DEL AREA A PRESCRIBIR			
PUNTO	NORTE	ESTE	DESCRIPCION
15	875176,97	1054408,26	LINDERO
22	875366,25	1054333,38	LINDERO
23	875341,67	1054345,73	LINDERO
24	875340,39	1054353,74	LINDERO
25	875325,93	1054376,00	LINDERO
26	875216,26	1054489,47	LINDERO
27	875196,22	1054493,43	LINDERO
28	875185,16	1054504,34	LINDERO
29	875194,53	1054338,50	LINDERO
30	875213,80	1054293,53	LINDERO
31	875205,59	1054270,66	LINDERO
32	875205,86	1054257,81	LINDERO
33	875220,12	1054230,67	LINDERO
34	875225,23	1054205,12	LINDERO
35	875222,30	1054181,15	LINDERO
36	875221,08	1054171,13	LINDERO
37	875223,59	1054144,77	LINDERO
38	875243,71	1054201,15	LINDERO
39	875255,96	1054221,22	LINDERO
40	875269,31	1054234,72	LINDERO
41	875283,94	1054240,41	LINDERO
42	875308,77	1054265,97	LINDERO
43	875328,92	1054281,46	LINDERO
44	875345,31	1054290,38	LINDERO
45	875353,53	1054290,35	LINDERO

N

CUADRO DE AREA	
IDENTIFICACION	AREA (Mts2)
AREA TOTAL	43.015
AREA A PRESCRIBIR	30.505
ZONA DE RESERVA	12.510
ZONA DE VIA	2451
CAMINO INTERNO	1406
CASA	132

CUADRO DE COLINDANCIA	
NORTE	
HEREDEROS DE LISANDRO FRANKLIN	44,87m
ORIENTE	
ZONA DE RESERVA DE QUEBRADA	256,02m
SUR	
HEREDEROS DE LISANDRO FRANKLIN	169,11m
ZONA DE RESERVA DE QUEBRADA	221,11m
OCCIDENTE	
ZONA DE AMPLIACION DE LA VIA AL MAR	201,66m

VALLE DEL CAUCA
PRESCRIPCION DE DOMINIO
TERRON COLORADO

DESTINACION ECONOMICA
AGROPECUARIO

CONTIENE:
- PLANO GENERAL
- CUADRO DE AREAS
- GRILLA DE COORDENADAS
- MEDIDAS GENERALES

REVISIONES

N°	FECHA	REVISÓ	V.B.
0	03-09-2014	JUAN CAMILO ROJAS	
1	03-09-2014	JUAN CAMILO ROJAS	
2	03-09-2014	JUAN CAMILO ROJAS	

LEVANTÓ: Ing Top.JUAN CAMILO ROJAS. M.P.N. 76335-344022 VLL

REVISÓ: Ing. Top. Juan Camilo Rojas M.P.N. 76335-344022 VLL

AREA: 30.505 Mts2

ESCALA: 1:1500

FECHA: 19-07-2017

DIRECCION: Terron colorado

PLANO N°: 1:1